

Provedba Zakona o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade

*Prema stajalištima Ministarstva zaštite okoliša, prostornog
uređenja i graditeljstva*

*Josip Bienenfeld**

1. Uvod

Dana 1. ožujka 2006. stupio je na snagu Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade (NN 22/06 od 24. veljače 2006.), kojim se uređuju uvjeti i način prodaje stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade i stanova koji su nastali prenamjenom zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i pripadajućim dijelom zemljišta kao i način određivanja cijene tih stanova. Donošenjem tog zakona nastavljena je pretvorba društvenog vlasništva na stanovima i reforma stambenih odnosa započeta Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 43/92 – pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 11/97, 68/98, 163/98, 95/00, 120/00, 94/01 i 78/02) i Zakonom o najmu stanova (NN 91/96, 48/98 – Odluka USRH i 66/98). Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, nadležno za praćenje provedbe tog zako-

* Josip Bienenfeld, načelnik Samostalne službe za zakonodavstvo u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (head of the Department for legislation, Ministry of Environment Protection, Spatial Planning and Construction of the Republic of Croatia)

na, dalo je radi pravodobnog upoznavanja zainteresiranih subjekata (osoba zainteresiranih za otkup stanova, općina i gradova) za otkup stanova s njihovim pravima i obvezama uputu za ostvarenje prava na otkup stana te je radi njegove učinkovite i ujednačene provedbe od strane općina i gradova dalo objašnjenja odnosno mišljenja u vezi s pojedinim pitanjima vezanim za primjenu Zakona, koji se u nastavku izlažu. Radi boljeg razumijevanja pravnih stajališta zauzetih s tim u vezi u nastavku se izlažu i razlozi donošenja Zakona te sumarni prikaz pitanja koja se Zakonom uređuju.

2. Razlozi za donošenje zakona¹

Odredbom čl. 52. st. 4. Zakona o najmu stanova određeno je da se osobe koje se na temelju valjane pravne osnove koriste stanom namijenjenim za nadstojnika ne mogu iseliti iz toga stana do donošenja posebnog propisa. Ovim privremenim rješenjem nije trajno riješen pravni položaj osoba koje se koriste nadstojničkim stanovima, a ni nadstojničkog stana. Naime, Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo izvršena je pretvorba vlasništva na društvenim stanovima na kojima je postojalo stanarsko pravo. Prema tom zakonu, kod prodaje posebnog dijela zgrade – konkretnog stana osobi koja se tim stanom koristi s naslova stečenog stanarskog prava, u cijenu stana ulazi, pored ostalih elemenata, vrijednost korisne površine i sporednog dijela na koji se proteže stanarsko pravo, ali i vrijednost zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Istodobno, vlasnici stanova su zajedničari na onim dijelovima nekretnine i uređaja nekretnine (zgrade) koje služe svim vlasnicima posebnih dijelova zgrade. Radi određivanja cijene stana koristi se bodovna lista stana, koju je za svoje potrebe izradio prijašnji nositelj prava upravljanja zgradom (nekadašnja Samoupravna interesna zajednica stanovanja odnosno Fond u stambenom gospodarstvu). Međutim, bodovna lista nije sadržavala bodovanje nadstojničkog stana, kao element povećanja vrijednosti stana. Istodobno, stan namijenjen

¹ Prema obrazloženju Konačnog prijedloga Zakona o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade upućenog od Vlade Republike Hrvatske Hrvatskom saboru.

za nadstojnika zgrade također je bodovan kao posebni dio zgrade za potrebe određivanja visine stanarine koju je plaćao nadstojnik zgrade SIZ-u odnosno Fondu (pravni sljednik SIZ-a odnosno Fonda jest jedinica lokalne samouprave). Stoga, tako zatečeno stanje može upućivati na zaključak da je riječ o posebnom dijelu zgrade koji je u postupku pretvorbe ostao i nadalje u društvenom vlasništvu, jer za njega nije plaćena cijena niti se utvrđivala njegova vrijednost (posredno kroz cijenu svakog pojedinog stana). Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima taj je stan na temelju čl. 370. st. 1. rečenog zakona vlasništvo jedinice lokalne samouprave ili je pak u suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i bivših etažnih vlasnika, ako oni u takvoj zgradi imaju stan. Bivšim etažnim vlasnicima smatraju se osobe koje su stekle vlasništvo stana u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (1. siječnja 1997.), osim na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Nadalje, iz rješenja koje sadržava odredba čl. 52. st. 4. Zakona o najmu stanova nije jasno primjenjuju li se na te osobe odredbe Zakona o najmu stanova odnosno plaćaju li te osobe najamninu za korištenje stana i, ako je plaćaju, komu je plaćaju, te jesu li ugovori o korištenju nadstojničkog stana zamijenjeni ugovorima o najmu stana. Stoga je iz navedenih razloga to pitanje valjalo riješiti predmetnim Zakonom.

Odredbom čl. 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisani su uvjeti pod kojima osobe koje su o svom trošku provele prenamjenu zajedničkih prostorija u zgradi u društvenom vlasništvu u stan mogu steći pravo vlasništva prenamijenjenih prostorija kao posebnog dijela nekretnine. Međutim, u praksi određene su osobe u pravilu iz nužde i često uz pristanak tadašnjih stanara, skupova stanara ili mjesne zajednice vlastitim sredstvima uredile zajedničke prostorije (spremišta, praonice i sl.) za potrebe vlastitog stanovanja, ali ne ispunjavaju uvjete iz čl. 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pa na tim prostorijama ne mogu steći pravo vlasništva. Rečene prenamjene »korištenja« tih zajedničkih prostorija izvršene su prije privatizacije stambenog fonda na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, pa s obzirom na to da današnji položaj osoba koje stanuju u tim prostorijama nije bio pravno uređen, trebalo ga je urediti u pogledu daljnjeg korištenja.

3. Pitanja koja se uređuju zakonom²

Zakonom o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade uređuje se pravni položaj osoba koje se koriste nadstojničkim stanovima tako da im se omogućuje kupnja tog stana, s time da sredstva ostvarena prodajom pripadaju općini, gradu odnosno Gradu Zagrebu. U slučaju da na tom stanu postoji suvlasništvo jedinice lokalne samouprave i bivših etažnih vlasnika, etažni vlasnici imaju pravo na tržišnu naknadu razmjerno suvlasničkom dijelu. Naknadu isplaćuje općina, grad odnosno Grad Zagreb iz sredstava ostvarenih prodajom nadstojničkog stana. Pri tome valja napomenuti da pravo na kupnju nadstojničkog stana imaju samo one osobe koje su se do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, tj. do 5. studenoga 1996. uselile u stan namijenjen za nadstojnika i u njemu stalno stanuju. Vodeći računa o socijalnom položaju tih osoba, u slučaju nemogućnosti kupnje stana, te osobe stječu pravni položaj najmoprimca, s pravom na plaćanje zaštićene najamnine, sukladno odredbama Zakona o najmu stanova. Kako te osobe na nadstojničkim stanovima nisu prema prijašnjim propisima mogle steći stanarsko pravo, niti su ga stekle, na prodajne cijene tih stanova ne može se primijeniti cijena utvrđena Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, pa je tim zakonom propisano utvrđivanje cijene stana koja se temelji na etalonskoj cijeni građenja prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji. Također je propisana šira valjana pravna osnova za korištenje stanom namijenjenim za nadstojnika zato što, prema prijašnjim propisima, podzakonski propisi koji su trebali detaljnije urediti uvjete načina i korištenja tih stanova nisu nikada bili doneseni. Za prije pokrenute postupke za iseljenje osoba koje se koriste nadstojničkim stanovima (od 5. studenoga 1996.) propisan je način dovršenja tih postupaka.

Nadalje, tim je zakonom uređeno pitanje osoba koje su o svom trošku provele prenamjenu zajedničkih prostorija (spremišta, praonica i sl.) u zgradi u društvenom vlasništvu u stan, a ne ispunjavaju uvjete iz čl. 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tako da im se pod istim uvjetima kao i osobama koje se koriste nadstojničkim stanovima dopusti kupnja tog stana. Pri tome valja napomenuti da pravo

² Prema obrazloženju Konačnog prijedloga Zakona o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade upućenog od Vlade Republike Hrvatske Hrvatskom saboru.

na kupnju tog stana imaju samo osobe koje su tu prenamjenu provele do 19. lipnja 1991. (dana stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo), uz suglasnost tadašnjih stanara odnosno skupova stanara ili mjesne zajednice. Sredstva ostvarena od prodaje tih stanova pripadaju (su)vlasnicima zgrade kojima ti stanovi pripadaju odnosno, ako oni to žele, ta se sredstva mogu uplatiti na račun zajedničke pričuve. Vodeći računa o socijalnom položaju tih osoba, u slučaju nemogućnosti kupnje stana te osobe stječu pravni položaj najmoprimca, s pravom na plaćanje zaštićene najamnine, sukladno odredbama Zakona o najmu stanova.

4. Zahtjev za kupnju stana³

Zahtjev za sklapanje ugovora o kupoprodaji tih stanova kupac je dužan podnijeti općini, gradu odnosno Gradu Zagrebu, na području kojih se stan nalazi u roku šest mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona (do 1. kolovoza 2006.), a prodavatelj je dužan sklopiti ugovor s kupcem najkasnije u roku 60 dana od dana podnošenja zahtjeva za sklapanje ugovora. Ako prodavatelj ne sklopi ugovor u tom roku, kupac ima pravo zahtijevati od suda donošenje presude koja u cijelosti nadomješta ugovor.

4.1. Nadstojnički stan

a) Zahtjevu za sklapanje ugovora o kupoprodaji *nadstojničkog stana* prilaze se:

1. ugovor o obavljanju nadstojničkih poslova odnosno dokaz da je riječ o nadstojničkom stanu ako je kupac HRVI, član obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,

³ Prema uputi Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva za ostvarenje prava na otkup stana objavljenoj na službenim web stranicama prije stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade u svrhu pravodobnog upoznavanja zainteresiranih subjekata (osoba zainteresiranih za otkup stanova, općina i gradova) s njihovim pravima i obvezama.

2. ovjerena fotokopija osobne iskaznice kupca,
3. uvjerenje MUP-a o prebivalištu iz kojega se vidi otkad kupac ima prebivalište na adresi na kojoj se nalazi stan,
4. uvjerenje općinskog suda i ureda državne uprave nadležnog za poslove katastra iz kojega se vidi da kupac u mjestu u kojemu se nalazi stan nije evidentiran kao vlasnik odnosno posjednik stana ili kuće,
5. ovjerena fotokopija ugovora o najmu stana sa zaštićenim najmoprimcem ako kupac u vlasništvu ima neuseljiv stan u mjestu u kojemu se nalazi stan za kupnju kojeg je podnesen zahtjev,
6. uvjerenje Porezne uprave Ministarstva financija da kupac nakon 5. studenoga 1996. nije prijavio niti je bio obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina u mjestu u kojemu se nalazi stan,
7. potpuni izvadak iz zemljišnih knjiga odnosno izvadak iz knjige položenih ugovora za stan i kopiju katastarskog plana za zgradu u kojoj se nalazi stan ili potvrdu nadležnog tijela državne vlasti da zgrada u kojoj se nalazi stan nije upisana u zemljišnim knjigama odnosno katastarskom operatu,
8. opis stana i rasporeda prostorija u stanu s podatkom o površini stana i sporednim dijelovima koji mu pripadaju te opis položaja stana u zgradi, koje je izradio sudski vještak građevinske struke, ako stan nije upisan u zemljišnim knjigama odnosno knjizi položenih ugovora,
9. podatak o visini vlastitih sredstava uložениh u stan s dokazom o tome (vještački elaborat, računi, ugovori i dr.) i
10. izjava o načinu otplate stana (odjednom ili obročno).

b) Ako je kupac nadstojničkog stana *bračni drug odnosno drugi član obiteljskog domaćinstva* osobe koja se do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove uselila u nadstojnički stan, zahtjevu za sklapanje ugovora o kupoprodaji uz dokumente navedene pod a) prilaže se:

1. izvod iz matice umrlih za osobu koja se do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove uselila u nadstojnički stan i
2. izvod iz matice rođenih ili vjenčanih odnosno drugi dokument iz kojega se vidi da je kupac bio član obiteljskog kućanstva

osobe koja se do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove uselila u nadstojnički stan.

c) Ako je kupac nadstojničkog stana *HRVI*, zahtjevu za sklapanje ugovora o kupoprodaji uz dokumente navedene pod a) prilaže se i pravomoćno rješenje o utvrđivanju statusa *HRVI*.

d) Ako je kupac nadstojničkog stana *član obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata*, zahtjevu za sklapanje ugovora o kupoprodaji uz dokumente navedene pod a) prilaže se i pravomoćno rješenje o obiteljskoj invalidnini ili drugi dokaz da je kupac član obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata.

4.2. Stan nastao prenamjenom zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi

a) Zahtjevu za sklapanje ugovora o kupoprodaji *stana koji je nastao prenamjenom zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi* prilaže se:

1. suglasnost prijašnjih stanara odnosno skupa stanara ili bivše mjesne zajednice za prenamjenu zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi u društvenom vlasništvu u stan za potrebe vlastitog stanovanja i dokaz da je ta prenamjena provedena,
2. ovjerena fotokopija osobne iskaznice kupca,
3. uvjerenje MUP-a o prebivalištu iz kojega se vidi otkad kupac ima prebivalište na adresi na kojoj se nalazi stan,
4. uvjerenje općinskog suda i ureda državne uprave nadležnog za poslove katastra iz kojega se vidi da kupac u mjestu u kojemu se nalazi stan nije evidentiran kao vlasnik odnosno posjednik stana ili kuće,
5. ovjerena fotokopija ugovora o najmu stana sa zaštićenim najmoprimcem ako kupac u vlasništvu ima neuseljivi stan u mjestu u kojemu se nalazi stan za kupnju kojeg je podnesen zahtjev,
6. uvjerenje Porezne uprave Ministarstva financija da kupac nakon 19. lipnja 1991. nije prijavio niti je bio obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina u mjestu u kojemu se nalazi stan,

7. potpuni izvadak iz zemljišnih knjiga odnosno izvadak iz knjige položenih ugovora za stan i kopiju katastarskog plana za zgradu u kojoj se nalazi stan ili potvrdu nadležnog tijela državne vlasti da zgrada u kojoj se nalazi stan nije upisana u zemljišnim knjigama odnosno katastarskom operatu,
8. opis stana i rasporeda prostorija u stanu s podatkom o površini stana i sporednim dijelovima koji mu pripadaju te opis položaja stana u zgradi, koje je izradio sudski vještak građevinske struke, ako stan nije upisan u zemljišnim knjigama odnosno knjizi položenih ugovora,
9. podatak o visini vlastitih sredstava uloženih u stan s dokazom o tome (vještački elaborat, računi, ugovori i dr.) i
10. izjava o načinu otplate stana (odjednom ili obročno).

b) Ako je kupac stana *bračni drug odnosno drugi član obiteljskog domaćinstva* osobe koja je provela prenamjenu zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi u društvenom vlasništvu u stan za potrebe vlastitog stanovanja, zahtjevu za sklapanje ugovora o kupoprodaji uz dokumente navedene pod a) prilaže se:

1. izvod i matice umrlih za osobu koja se do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove uselila u nadstojnički stan i
2. izvod iz matice rođenih ili vjenčanih odnosno drugi dokument iz kojega se vidi da je kupac bio član obiteljskog kućanstva osobe koja se do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove uselila u nadstojnički stan.

5. Mišljenja o primjeni pojedinih odredbi zakona⁴

5.1. Tko ima pravo na otkup nadstojničkog stana

Pravo na kupnju stana namijenjenog za nadstojnika stambene zgrade (u daljnjem tekstu: nadstojnički stan) propisano je odredbom čl. 2. st.

⁴ Mišljenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, klasa 371-01/06-02/26, urbroj 531-05-06-6 od 7. srpnja 2006.

1. Zakona. Prema toj odredbi pravo na kupnju nadstojničkog stana, stupanjem na snagu Zakona, stječe osoba koja se u taj stan uselila na temelju valjane pravne osnove do 5. studenoga 1996. i u njemu stalno stanuje. Prema odredbi st. 3. istoga članka, valjanom pravnom osnovom iz st. 1. toga članka smatra se *ugovor o obavljanju nadstojničkih poslova* sklopljen prema zakonu odnosno propisima koji su važili u vrijeme sklapanja tog ugovora. Citiranim odredbom st. 3. čl. 2. propisan je, mislimo, primjer valjane pravne osnove za useljenje u nadstojnički stan za koji je prilikom izrade i donošenja Zakona ocijenjeno da će se u provedbi Zakona, tj. prodaji tih stanova, najčešće pojavljivati. Zato držimo da ta odredba ne isključuje *druge u to vrijeme valjane pravne osnove za useljenje u nadstojnički stan*, tj. ugovore sklopljene prema zakonu odnosno propisima koji su važili u vrijeme sklapanja tog ugovora. Pravnom osnovom za useljenje u nadstojnički stan, u tom smislu, smatraju se posebice:

- ugovor kojim se uređuju međusobna prava i obveze korisnika nadstojničkog stana i davatelja stana na korištenje (organizacije udruženog rada odnosno servisa koji je obavljao nadstojničke poslove u više stambenih zgrada ili tadašnje općine) sklopljeni na temelju čl. 8. st. 3. Zakona o stambenim odnosima (NN 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93) i
- ugovor o obavljanju nadstojničkih poslova (ugovor o radu) sklopljen između nadstojnika i predsjednika skupa stanara u ime stambene zgrade na temelju čl. 41. st. 3. Zakona o stambenim odnosima.

Nadalje, pravo na kupnju nadstojničkog stana propisano je odredbom čl. 2. st. 2. Zakona. Prema toj odredbi pravo na kupnju nadstojničkog stana, stupanjem na snagu Zakona, stječe *HRVI*, član obitelji poginulog, zatočenog ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ako su se u taj stan uselili do stupanja na snagu Zakona bez obzira na to jesu li obavljali nadstojničke poslove.

Također, ako je osoba koja se u nadstojnički stan uselila do 5. studenoga 1996., na temelju valjane pravne osnove, *preminula*, pravo na kupnju nadstojničkog stana prema odredbama čl. 4. st. 1. Zakona ima njezin bračni drug odnosno drugi član obiteljskog kućanstva koji se u vrijeme stupanja na snagu Zakona tim stanom koristio, a kojeg članovi obiteljskog kućanstva sporazumno odrede. Prema st. 2. toga članka članovima obiteljskog kućanstva, u smislu Zakona, osim bračnog dru-

ga smatraju se i srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, braća i sestre, pastorčad i usvojenici, očuh i maćeha i osoba koja je sa preminulim živjela u izvanbračnoj zajednici.

Osim toga, ako je osoba koja se u nadstojnički stan uselila do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove *napustila* nadstojnički stan, pravo na kupnju tog stana proizlazi i iz odredbe čl. 18. st. 1. Zakona. Naime, prema toj odredbi danom stupanja na snagu Zakona osobe iz čl. 2. i čl. 3. odnosno čl. 4. Zakona stječu pravni položaj najmoprimca sukladno Zakonu o najmu stanova. Prema, pak, odredbi čl. 24. st. 2. Zakona o najmu stanova, u slučaju kad najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga. Ako bračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili najmoprimčeva usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovom sporazumu. Dakle, citiranom su odredbom *u pogledu prava i dužnosti na stanu u kojem stanuju bračni drug najmoprimca odnosno njegovo dijete, pastorka i usvojenik koji su navedeni u ugovoru o najmu izjednačeni sa zaštićenim najmoprimcem ako ovaj napusti stan*. Budući da osoba koja se u nadstojnički stan uselila do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove do stupanja na snagu Zakona nije imala status najmoprimca, niti je mogla sklopiti ugovor o najmu stana i u njemu navesti svoje dijete, pastorka ili usvojenika koji s njome živi i koristi se stanom, to u primjeni citirane odredbe Zakona o najmu stanova u kontekstu primjene Zakona te osobe koje se na dan stupanja na snagu Zakona koriste nadstojničkim stanom u koji se do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove uselio njihov roditelj, očuh, maćeha ili usvojitelj valja uzimati kao osobe navedene u ugovoru o najmu.

Vezano uz pitanje osoba koje imaju pravo na otkup nadstojničkog stana, valja istaknuti da je jedan od *osnovnih ciljeva Zakona*, izražen u obrazloženju njegova donošenja (opremi), rješavanje statusa svih osoba koje su se u nadstojnički stan uselile na temelju valjane pravne osnove do 5. studenoga 1996. i u njemu stalno stanuje, a ne samo osoba koje su se u taj stan uselile radi obavljanja poslova nadstojnika.

Polazeći od svega navedenog, mislimo da *pravo na kupnju nadstojničkog stana ima*:

- osoba koja se u taj stan uselila do 5. studenoga 1996. *na temelju ugovora o obavljanju nadstojničkih poslova*, sklopljenog prema za-

konu odnosno propisima koji su važili u vrijeme sklapanja tog ugovora, i u njemu stalno stanuje;

- osoba koja se u taj stan uselila do 5. studenoga 1996. *na temelju druge valjane pravne osnove* (ugovora sklopljenog prema zakonu odnosno propisima koji su važili u vrijeme njegova sklapanja) i u njemu stalno stanuje, *bez obzira na to što nije obavljala ili trebala obavljati nadstojničke poslove*;
- bračni drug odnosno drugi član obiteljskog kućanstva *preminule osobe* koja se u taj stan uselila do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove, i to srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, braća i sestre, pastorčad i usvojenici, očuh i maćeha i osoba koja je s preminulim živjela u izvanbračnoj zajednici pod uvjetima propisanim čl. 4. Zakona;
- bračni drug odnosno dijete, pastorak ili usvojenik koji su se na dan stupanja na snagu Zakona koristili nadstojničkim stanom, ako se u taj stan na temelju valjane pravne osnove do 5. studenoga 1996. uselio njihov bračni drug, roditelj, očuh, maćeha ili usvojitelj, koji je poslije *napustio taj stan*;
- *HRVI*, član obitelji poginulog, zatočenog ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ako su se u taj stan uselili do stupanja na snagu Zakona (4. ožujka 2006.) bez obzira na to jesu li obavljali nadstojničke poslove.

5.2. Ugovor o useljenju u nadstojnički stan sklopljen na određeno vrijeme

Činjenica što je ugovor na temelju kojega se uselilo u nadstojnički stan, sukladno zakonu odnosno tada važećim propisima, sklopljen na određeno vrijeme, držimo, nije od utjecaja na stjecanje prava na kupnju nadstojničkog stana jer je prema odredbi čl. 2. st. 1. Zakona za stjecanje tog prava, uz ostale, uvjet da se u nadstojnički stan *uselilo* na temelju valjane pravne osnove, a ne da u stanu *stanuje* na temelju valjane pravne osnove.

5.3. Provjera vlasništva i namjene nadstojničkih stanova

U slučajevima u kojima su nadstojnički stanovi za koje su podneseni zahtjevi za otkup upisani u zemljišnoj knjizi kao vlasništvo pravnih osoba – investitora zgrada u kojima se ti stanovi nalaze (bivših društvenih poduzeća, npr. Industrogradnje, Novogradnje, Tempa ili različitih stambenih zadruga itd.), a u kojim slučajevima jedinica lokalne samouprave (prodavatelj nadstojničkog stana) nema u svojoj evidenciji odnosno arhivi primjerak ugovora o kupoprodaji stana od investitora, niti ima akt o određivanju statusa nadstojničkog stana, već na to da je riječ o nadstojničkom stanu upućuje ugovor o korištenju stana odnosno ugovor o radu sklopljen u skladu s propisima koji su važili u vrijeme njegova sklapanja, *prodavatelji trebaju provjeriti vlasništvo takvih stanova* tako da od investitora zatraže ugovor o kupoprodaji stana odnosno podatak o tome kome je taj stan prodan. Naime, spomenuti investitori u svojoj arhivi redovito čuvaju primjerke kupoprodajnih ugovora za stanove i druge posebne dijelove zgrada koje su prodavali. Tom prilikom prodavatelj, u svrhu eventualne zaštite prava investitora vezanih uz vlasništvo stana u slučaju da stan nije bio prodan (što je mala mogućnost), investitora treba obavijestiti o razlozima taženja spomenutog ugovora odnosno podataka, tj. o činjenici da je na temelju Zakona podnesen zahtjev za otkup određenog nadstojničkog stana.

Namjena stanova kao nadstojničkih prema odredbi čl. 8. st. 2. tada važećeg Zakona o stambenim odnosima u formalnopравnom smislu određivala se samoupravnim općim aktom odnosno općim aktom davaoca stana na korištenje, tj. u ovom slučaju odgovarajuće organizacije udruženog rada odnosno servisa koji su prema odredbi čl. 41. st. 1. toga zakona obavljali nadstojničke poslove u više stambenih zgrada ili tadašnje općine. Međutim, kako su se ti akti rijetko donosili, u praksi se uzimalo da su nadstojnički stanovi oni koji su kao takvi određeni projektnom dokumentacijom potrebnom za izdavanje građevinske dozvole i/ili ispravama kojima su se uređivala međusobna prava i obveze između tadašnje općine, investitora i drugih subjekata (npr. samoupravnih interesnih zajednica u oblasti stanovanja) u vezi s građenjem stambenih zgrada te su se za tako određene nadstojničke stanove i sklapali ugovori o njihovu korištenju odnosno ugovori o radu s kojima je bilo povezano i pravo korištenja tih stanova. Zato mislimo da je ugovor o korištenju stana odnosno ugovor o radu sklopljen u skladu s propisima koji su važili u vrijeme njegova sklapanja *dokaz da je riječ o*

nadstojničkom stanu, pa s tim u vezi držimo nije potrebno, a u velikoj većini slučajeva nije niti moguće, inzistirati na spomenutim aktima kojima se u formalnopravnom smislu određivala namjena stanova kao nadstojničkih. S tim u vezi posebice valja istaknuti da nije vjerojatno da bi koji od tih ugovora bio sklopljen odnosno da bi pravno opstao da nije bio sklopljen u vezi s nadstojničkim stanom.

5.4. Tko ima pravo na otkup stana nastalog prenamjenom zajedničkih prostorija u zgradi

Pravo na kupnju stana nastalog prenamjenom zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi propisano je odredbom čl. 3. Zakona. Prema toj odredbi, osoba koja je do 19. lipnja 1991. o svome trošku uz suglasnost tadašnjih stanara odnosno skupa stanara ili bivše mjesne zajednice provela prenamjenu zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi u društvenom vlasništvu u stan za potrebe vlastitog stanovanja (u daljnjem tekstu: stan nastao prenamjenom) i u njemu stalno stanuje, a ne ispunjava uvjete iz čl. 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, stupanjem na snagu Zakona stječe pravo na kupnju tog stana.

Također, ako je ta osoba *preminula*, pravo na kupnju stana nastalog prenamjenom prema odredbama čl. 4. st. 1. Zakona ima njezin bračni drug odnosno drugi član obiteljskog kućanstva koji se u vrijeme stupanja na snagu Zakona tim stanom koristio, a kojeg članovi obiteljskog kućanstva sporazumno odrede. Prema st. 2. istoga članka, članovima obiteljskog kućanstva, u smislu Zakona, osim bračnog druga smatraju se srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, braća i sestre, pastorčad i usvojenici, očuh i maćeha i osoba koja je s preminulim živjela u izvanbračnoj zajednici.

Osim toga, ako je spomenuta osoba *napustila* stan nastao prenamjenom, pravo na kupnju tog stana proizlazi i iz odredbe čl. 18. st. 1. Zakona. Naime, prema toj odredbi danom stupanja na snagu Zakona, osobe iz čl. 2. i čl. 3. odnosno čl. 4. Zakona stječu pravni položaj najmoprimca sukladno Zakonu o najmu stanova. Prema, pak, odredbi čl. 24. st. 2. Zakona o najmu stanova, u slučaju kad najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga. Ako bračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili usvojenika koji je

naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu. Dakle, tom su odredbom u pogledu prava i dužnosti na stanu u kojem stanuju bračni drug najmoprimca odnosno njegovo dijete, pastorak i usvojenik koji su navedeni u ugovoru o najmu izjednačeni sa zaštićenim najmoprimcem ako ovaj napusti stan. Budući da osoba koja je provela tu prenamjenu zajedničkih prostorija u stan do stupanja na snagu Zakona nije imala status najmoprimca, niti je mogla sklopiti ugovor o najmu stana i u njemu navesti svoje dijete, pastorka ili usvojenika koji s njime živi i koristi stan, u primjeni citirane odredbe Zakona o najmu stanova u kontekstu primjene Zakona navedene osobe koje se na dan stupanja na snagu Zakona koriste stanom koji je njihov roditelj, očuh, maćeha ili usvojitelj preuredio iz zajedničkih prostorija do 19. lipnja 1991. valja uzimati kao osobe navedene u ugovoru o najmu.

Polazeći od navedenog, kao i od jednog od osnovnih ciljeva Zakona izraženog u obrazloženju njegova donošenja (opremi), koji je rješavanje statusa osoba koje su se u stanove nastale prenamjenom uselile do 19. lipnja 1991. i u njima stalno stanuju, a ne samo osoba koje su o svome trošku provele prenamjenu, mislimo da *pravo na kupnju stana nastalog prenamjenom ima*:

- osoba koja je do 19. lipnja 1991. o svome trošku uz suglasnost tadašnjih stanara odnosno skupa stanara ili bivše mjesne zajednice preuredila prenamjenom zajedničke prostorije u stambenoj zgradi u društvenom vlasništvu u stan za potrebe vlastitog stanovanja;
- bračni drug odnosno drugi član obiteljskog kućanstva *preminule osobe* koja je izvela spomenutu prenamjenu zajedničkih prostorija u stan, i to srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, braća i sestre, pastorčad i usvojenici, očuh i maćeha i osoba koja je s preminulim živjela u izvanbračnoj zajednici pod uvjetima propisanim čl. 4. Zakona;
- bračni drug odnosno dijete, pastorak ili usvojenik koji su se na dan stupanja na snagu Zakona koristili stanom koji je njihov bračni drug, roditelj, očuh, maćeha ili usvojitelj, do 19. lipnja 1991., uz navedene uvjete napravio preuređivanjem zajedničkih prostorija, a koji je poslije *napustio taj stan*.

5.5. Suglasnost stanara odnosno skupa stanara ili bivše mjesne zajednice

Prema odredbi čl. 3. Zakona, jedan od uvjeta za stjecanje prava na kupnju stana nastalog prenamjenom zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi u društvenom vlasništvu jest *suglasnost tadašnjih stanara odnosno skupa stanara ili bivše mjesne zajednice*.

Prema odredbi čl. 37. st. 6. Zakona o stambenim odnosima (NN 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93), skup stanara donosio je odluke većinom glasova ukupnog broja članova skupa stanara. Prema, pak, odredbi čl. 38. st. 1. istoga zakona, skupovi stanara u zgradama sa 15 i više stanova u svrhu pripremanja i izvršavanja njihovih odluka osnivali su kućne savjete. Zato smatramo da se pod suglasnošću tadašnjih stanara odnosno skupa stanara u smislu citirane odredbe razumije suglasnost većine stanara, a ta se suglasnost po prirodi stvari davala u pisanom obliku tako da ju je potpisala većina stanara odnosno predstavnik skupa stanara ili predsjednik kućnog savjeta nakon provedenog glasanja skupa stanara o davanju suglasnosti.

U slučajevima u kojima postoji vjerodostojna suglasnost dana u navedenom obliku ne vidimo razlog zašto bi se prilikom prodaje stanova nastalih prenamjenom zajedničkih prostorija ispitivale činjenice koje je skup stanara i/ili kućni savjet ispitao prilikom davanja suglasnosti, tj. jesu li suglasnost potpisali odnosno o njoj odlučivali stanari odnosno članovi skupa stanara.

5.6. Pripajanje zajedničkog prostora postojećem stanu

S obzirom na to da se odredba čl. 1. st. 2. Zakona odnosi na *prodaju stanova* koji su nastali prenamjenom zajedničkih prostorija, prema mišljenju Ministarstva, *za zajednički prostor koji je preuređen u dio koji služi postojećem stanu ne primjenjuju se odredbe tog zakona*, već se vlasnički status tog prostora može riješiti sukladno odredbi čl. 373. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koja propisuje uvjete za stjecanje prava vlasništva na dio kao pripadak posebnog dijela nekretnine.

5.7. Zajedničke prostorije

Pojam *zajednička prostorija* iz čl. 1. st. 2. Zakona podrazumijeva dio zgrade koji služi, odnosno koji je služio, kao zajednički svim suvlasnicima zgrade, a namjena kojeg se protivi isključivoj uporabi samo u korist određenog posebnog dijela zgrade (stana, poslovnog prostora i sl.). To su najčešće prostorije koje su služile kao praonice ili sušionice rublja, za sastanke kućnog savjeta i/ili druženje stanara i igru djece, za ostavljanje bicikla, kolica za djecu, smeća i drugih stvari te različite prostorije koje se nisu rabile u koju od navedenih ili sličnih svrha, već su imale građevinsko-tehničku svrhu, poput tavana, instalacijskih etaža, kotlovnica, strojarnica sl. Dakle, od zajedničkih prostorija u izloženom smislu valja razlikovati *sporedne dijelove odnosno prostorije* nekretnine kao što su balkoni, terase, podrumске ili tavanske prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje automobila i druge sporedne dijelove zgrade odnosno prostorije koje služe ili su namijenjene uporabi određenog posebnog dijela nekretnine (stana, poslovnog prostora i sl.), a prodaja kojih nije uređena Zakonom.

Sukladno izloženom, Zakon se odnosi i na prodaju stana nastalog prenamjenom *tavana (tavanskog prostora)*, ako su za to ispunjeni uvjeti propisani tim zakonom. Prema odredbi čl. 3. tog zakona, jedan od uvjeta za mogućnost prodaje stana koji je nastao prenamjenom zajedničkih prostorija u zgradi jest da kupac *ne ispunjava uvjete* iz čl. 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a ne da te uvjete ispunjava. U potpunjem slučaju, tj. ako ispunjava te uvjete, pitanje vlasništva na stanu rješava se prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Najjednostavniji i najpouzdaniji način utvrđivanja činjenice je li stan nastao prenamjenom zajedničke prostorije jest uvid u glavni projekt odnosno drugu tehničku dokumentaciju na temelju koje je građena zgrada i očevid na licu mjesta. S tim u vezi, posebno skrećemo pozornost da prema nekada i danas važećim propisima taj projekt odnosno dokumentaciju trajno čuva tijelo državne uprave nadležno za poslove graditeljstva. To, međutim, ne isključuje i uporabu drugih dokaznih sredstava podobnih za utvrđivanje činjenice koja bi se pokazala sporom.

5.8. Tko utvrđuje tržišnu naknadu bivšim etažnim vlasnicima

Prema odredbi čl. 7. st. 2. Zakona, tržišnu naknadu bivšim etažnim vlasnicima isplaćuje općina, grad odnosno Grad Zagreb (prodavatelj), a to podrazumijeva i njezino utvrđivanje, tj. izračun.

5.9. Na koji se način utvrđuje tržišna naknada bivšim etažnim vlasnicima

Valja napomenuti da ne postoje posebni propisi na osnovi kojih se utvrđuje tržišna cijena stana, već se ona, prema mišljenju Ministarstva, određuje procjenom prema stanju na tržištu (ponuda-potražnja) za određeno područje i u određeno vrijeme. Polazni podatak za utvrđivanje tržišne cijene može biti podatak dobiven od Porezne uprave Ministarstva financija, a za njezino utvrđivanje može se angažirati i sudski vještak.

Način, pak, utvrđivanja tržišne naknade bivšim etažnim vlasnicima za prodani nadstojnički stan propisan je odredbom čl. 7. st. 1. Zakona. Prema toj odredbi, ako na nadstojničkom stanu postoji pravo suvlasništva općine, grada odnosno Grada Zagreba i bivših etažnih vlasnika, ti etažni vlasnici imaju pravo na tržišnu naknadu razmjerno svom suvlasničkom dijelu. Dakle, nakon što se utvrdi tržišna cijena prodanog nadstojničkog stana, svakom se bivšem etažnom vlasniku, koji je to zatražio, određuje, a potom i isplaćuje tržišna naknada u iznosu koji je razmjeran njegovu suvlasničkom dijelu tog stana. Prilikom određivanja suvlasničkog dijela bivšeg etažnog vlasnika u svrhu određivanja iznosa naknade za prodani nadstojnički stan valja imati na umu da suvlasnici tog stana nisu samo bivši etažni vlasnici stanova u zgradi u kojoj se nalazi taj stan, nego i bivši etažni vlasnici stanova u drugim zgradama kojima se služio taj stan te općina, grad odnosno Grad Zagreb razmjerno korisnoj površini stanova i poslovnih prostorija koje nisu u vlasništvu bivših etažnih vlasnika.

5.10. Rok za isplatu tržišne naknade bivšim etažnim vlasnicima

Rok za isplatu tržišne naknade bivšim etažnim vlasnicima nije Zakonom propisan. S obzirom na to da se naknada koju isplaćuje prodavatelj odnosi na konkretan stan, mislimo da bi rok za isplatu naknade trebalo vezati uz rokove iz čl. 12. Zakona tako da ako je plaćanje cijene nadstojničkog stana ugovoreno odjednom, i naknada bivšim etažnim vlasnicima isplaćuje se odjednom, a ako je ugovoreno obročno plaćanje cijene, i naknada bivšim etažnim vlasnicima isplaćuje se obročno. Međutim, ako prodavatelj nadstojničkog stana raspolaže sredstvima i želi isplatiti naknadu odjednom, mislimo da za to nema prepreke.