

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naziv akta/dokumenta za koji je provedeno savjetovanje:	Prijedlog Programa potpora stanovnicima povijesne jezgre Dubrovnika za očuvanje i obnovu tradicionalne gradnje (stolarije)
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu / provedbu savjetovanja	Grad Dubrovnik Upravni odjel za europske fondove i gospodarstvo
Cilj i glavne teme savjetovanja	Cilj savjetovanja je upoznati javnost s Nacrtom Programa potpora stanovnicima povijesne jezgre Dubrovnika za očuvanje i obnovu tradicionalne gradnje (stolarije) te prikupiti mišljenja, prijedloge i primjedbe zainteresirane javnosti prije njegova donošenja. Programom se predlaže uvođenje bespovratnih financijskih potpora za održavanje, sanaciju i zamjenu vanjske stolarije na stambenim objektima i stambenim jedinicama u zoni A zaštite povijesne jezgre Dubrovnika. Cilj Programa je očuvanje kulturno-povijesne baštine, poticanje korištenja tradicionalne drvene stolarije, unapređenje energetske učinkovitosti stambenih objekata te očuvanje autentičnog izgleda i identiteta povijesne jezgre Dubrovnika. Savjetovanjem se želi osigurati uključivanje građana i ostalih dionika u oblikovanje mjera i uvjeta za dodjelu potpora.
Objava dokumenta za savjetovanje	Poveznica na objavljeno savjetovanje: https://www.dubrovnik.hr/vijesti/javno-savjetovanje---prijedlog-programa-potpورا-stanovnicima-povijesne-jezgre-dubrovnika-za-ocuvanje-i-obnovu-tradicionalne-gradnje-(stolarije)-20733
Razdoblje provedbe savjetovanja	Internetsko savjetovanje sa zainteresiranom javnošću provedeno je u razdoblju od 26. lipnja do 27. srpnja 2026.
Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću	Za vrijeme trajanja javnog savjetovanja zaprimljen je jedan prijedlog i/ili mišljenje.
Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvatanje	Prijedlog/ mišljenje: Pozdravljam namjeru Grada Dubrovnika da se kroz ovaj Program osigura očuvanje tradicionalne stolarije i zaštita jedinstvene kulturno-povijesne cjeline Dubrovnika. Međutim, smatram da predloženi Program zanemaruje jednu vrlo važnu kategoriju osoba – vlasnike stanova u kojima žive zaštićeni najamnici. Ovakvim prijedlogom vlasnici tih nekretnina ponovno ostaju izvan sustava potpore, iako se radi upravo o nekretninama koje čine dio povijesne jezgre Grada i čije održavanje izravno utječe na izgled i očuvanje kulturne baštine Dubrovnika. Potrebno je podsjetiti da problem zaštićenog najma u Republici Hrvatskoj nije posljedica

	odluka pojedinačnih vlasnika, već dugogodišnjeg zakonodavnog uređenja kojim je vlasnicima desetljećima bilo ograničeno pravo raspolaganja vlastitom imovinom i pravo na primjerenu naknadu. Upravo zbog toga je Europski sud za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Hrvatske utvrdio povredu prava vlasnika stanova, odnosno povredu prava na mirno uživanje vlasništva zajamčenog člankom 1. Protokola br. 1 uz Europsku konvenciju o ljudskim pravima. Republika Hrvatska je tek donošenjem Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske započela rješavanje ovog dugogodišnjeg problema. Od 1. siječnja 2026. godine uvedene su promjene kojima se vlasnicima omogućuje ostvarivanje prava na primjerenu najamninu, dok se istovremeno predviđaju modeli rješavanja stambenog pitanja zaštićenih najmoprimaca. Međutim, stvarnost je da se vlasnici tih stanova i dalje nalaze u položaju u kojem ne mogu slobodno raspolagati svojom imovinom, a često istovremeno snose troškove održavanja nekretnina koje ne mogu koristiti niti u njima živjeti. Poseban problem predstavlja upravo održavanje tradicionalne stolarije – prozora, persijana i vrata. Zaštićeni najmoprimci u pravilu nemaju interes ulagati značajna sredstva u nekretninu koja nije njihovo vlasništvo, dok vlasnici, zbog dugogodišnjeg ograničenja prava vlasništva i minimalnih prihoda od najma, često nemaju ekonomsku mogućnost financirati obnovu. Dodatni problem predstavlja činjenica da dogovor između vlasnika i zaštićenog najmoprimca nije uvijek moguć. U konkretnom slučaju, kao suvlasnica nekretnine u povijesnoj jezgri Dubrovnika (Žudioska ulica), mogu potvrditi da smo kao vlasnici pokušali riješiti pitanje obnove persijana vlastitim sredstvima, ali je zaštićeni najmoprimac takvu mogućnost odbio, o čemu postoji pisani trag. Dakle, čak i kada vlasnici žele vlastitim sredstvima održavati nekretninu, to ponekad nije moguće bez suradnje korisnika stana. Zanemarivanje ove kategorije vlasnika u Programu dovodi do apsurdne situacije: Grad želi očuvati izgled povijesne jezgre, ali istovremeno izostavlja upravo one nekretnine kod kojih postoji najveća prepreka za obnovu. Posljedica toga može biti daljnje propadanje tradicionalne stolarije, narušavanje vizualnog identiteta Grada i ugrožavanje kulturne baštine.
--	---

	Smatram da bi Program morao prepoznati i vlasnike stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci kao posebnu kategoriju korisnika, odnosno omogućiti im ostvarivanje potpore za obnovu vanjske stolarije, uz odgovarajuće mehanizme kontrole da se sredstva koriste isključivo za obnovu predmetne nekretnine. Takvo rješenje bilo bi u skladu s ciljevima samog Programa – očuvanjem izgleda povijesne jezgre, zaštitom kulturne baštine i sprječavanjem daljnjeg propadanja vrijednih građevina. Nažalost, vlasnici ovih nekretnina već desetljećima snose posljedice odluka države. Nakon višedesetljetnog čekanja na ispravljanje nepravde, neprihvatljivo je da se i kroz lokalne programe potpore ponovno zanemari njihova situacija. Ovaj komentar nije usmjeren protiv zaštićenih najmoprimaca, već ukazuje na potrebu da se pronađe ravnoteža između zaštite njihovih prava i zaštite prava vlasnika koji su desetljećima bili ograničeni u korištenju vlastite imovine. Stoga predlažem dopunu Programa na način da se među prihvatljive korisnike uključe i vlasnici stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci. Posebno želim istaknuti da se u javnosti često stvara slika vlasnika stanova sa zaštićenim najmoprimcima kao imućnih ljudi koji posjeduju brojne nekretnine i koji bi bez problema mogli financirati sva ulaganja u stanove. Međutim, stvarnost mnogih vlasnika je potpuno drugačija. Jednako tako, ne može se automatski pretpostaviti da su svi zaštićeni najmoprimci osobe koje nemaju nikakvu imovinu niti mogućnost sudjelovanja u rješavanju pitanja održavanja nekretnine. U mom konkretnom slučaju postoje dokazi da zaštićeni najmoprimac koji koristi našu obiteljsku nekretninu nije osoba bez imovine ili bez financijskih mogućnosti. U prilogu dostavljam vlasničke listove kao dokaz da članovi njegove obitelji imaju u vlasništvu druge nekretnine, uključujući stan u Dubrovniku (Gruž) i stan u Zagrebu. Zbog toga se postavlja pitanje gdje je nestala odgovornost obitelji i načelo koje proizlazi iz Ustava Republike Hrvatske, prema kojem su djeca dužna brinuti se za stare i nemoćne roditelje (članak 63. Ustava RH). Ne može se sva odgovornost za rješavanje životnih pitanja pojedinaca prebaciti na vlasnike privatne imovine koji već desetljećima snose posljedice državnih odluka. Posebno je teško prihvatiti da se djeca zaštićenih najmoprimaca mogu stambeno osiguravati,
--	---

	kupovati nekretnine i stvarati vlastitu imovinu, dok vlasnici stanova – koji su tu imovinu naslijedili od svojih roditelja i predaka – ne mogu ostvariti niti osnovna prava vlasništva niti dobiti potporu za održavanje dijelova nekretnine koji predstavljaju kulturnu baštinu cijelog Dubrovnika. Zbog svega navedenog smatram da se ovom Programu mora pristupiti šire i pravednije. Očuvanje povijesne jezgre nije moguće ostvariti bez uvažavanja svih koji su njezini stvarni dionici – uključujući i vlasnike stanova u kojima još uvijek žive zaštićeni najmoprimci. Odgovor: Prijedlog se ne prihvaća. Osnovna svrha Programa potpora stanovnicima povijesne jezgre Dubrovnika za očuvanje i obnovu tradicionalne gradnje (stolarije) (u daljnjem tekstu: Program) jest pružiti financijsku potporu stalnim stanovnicima povijesne jezgre, kojima su troškovi života, a osobito obnove stambenih objekata u povijesnoj jezgri, znatno viši u odnosu na ostale dijelove Grada Dubrovnika. Pitanje pravnog položaja vlasnika stanova u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci uređeno je posebnim Zakonom o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske te Programom mjera donesenim na temelju toga Zakona. Navedenim Zakonom propisana je postupna provedba mjera radi izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava i odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, kroz uspostavu Registra stanova u privatnom vlasništvu u kojima stanuju zaštićeni najmoprimci, donošenje Programa mjera te provedbu odgovarajućih programskih mjera u pojedinačnim postupcima. Slijedom navedenoga, a s obzirom na to da je u tijeku rješavanje pravnog položaja zaštićenih najmoprimaca i vlasnika putem posebnog zakonskog uređenja, očekuje se da će se njihov pravni status riješiti u skorom razdoblju, nakon čega će moći podnijeti prijavu na Program.	
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba internetskog savjetovanja nije iskazivala dodatne financijske troškove.	
Tko je i kada izradio izvješće o provedenom savjetovanju?	Ime i prezime: Tea Gjivić Puzović	Datum: 28. srpnja 2026.