NN 25/2019 (13.3.2019.), Pravilnik o najmu stambenih jedinica

SREDIŠNJI DRŽAVNI URED ZA OBNOVU I STAMBENO ZBRINJAVANJE

498

Na temelju članka 24. stavka 7. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (»Narodne novine«, br. 106/2018), državni tajnik Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje donosi

PRAVILNIK

O NAJMU STAMBENIH JEDINICA

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom propisuje se način sklapanja i sadržaj ugovora o najmu stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske koje su u nadležnosti upravljanja i raspolaganja Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje (u daljnjem tekstu: Središnji državni ured), detaljnije se razrađuju obveze najmodavca i najmoprimca, prestanak ugovora o najmu te se uređuje način kontrole korištenja stambenih jedinica danih u najam i kontrola naplate najamnine.

II. UGOVOR O NAJMU

Članak 2.

(1) Središnji državni ured sklapa ugovor o najmu s korisnikom koji je ostvario pravo na stambeno zbrinjavanje sukladno Zakonu o područjima posebne državne skrbi (»Narodne novine«, br. 86/2008, 57/2011, 51A/2013, 148/2013, 76/2014, 147/2014 i 18/2015), Zakonu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (»Narodne novine«, br. 106/2018; u daljnjem tekstu: Zakon), Zaključku o načinu stambenog zbrinjavanja povratnika koji nisu vlasnici kuće ili stana, a živjeli su u stanovima u društvenom vlasništvu (bivši nositelji stanarskog prava) na područjima Republike Hrvatske, koja su izvan područja posebne državne skrbi (»Narodne novine«, br.100/2003), Zaključku o produženju roka za podnošenje zahtjeva za stambeno zbrinjavanje povratnika koji su bili korisnici društvenih stanova izvan područja posebne državne skrbi (»Narodne novine«, br. 179/2004), Zaključku o produženju roka za podnošenje zahtjeva za stambeno zbrinjavanje povratnika koji su bili korisnici društvenih stanova izvan područja posebne državne skrbi (»Narodne novine«, br. 79/2005), Odluci o stambenom zbrinjavanju povratnika – bivših nositelja stanarskog prava izvan područja posebne državne skrbi (»Narodne novine«, br. 29/2011 i 139/2011), Odluci o stambenom zbrinjavanju povratnika – bivših nositelja stanarskog prava izvan područja posebne državne skrbi (»Narodne novine«, br. 42/2013) i Uredbi o utvrđivanju statusa bivših nositelja stanarskih prava i članova njihovih obitelji, te uvjetima i postupku njihovog stambenog zbrinjavanja (»Narodne novine«, br. 133/2013).

(2) Središnji državni ured sklapa ugovor o najmu s osobama koje su stekle status zaštićenog najmoprimca.

(3) Središnji državni ured sklapa ugovor o najmu s osobama određenih struka i zanimanja za čijim radom postoji posebno iskazana potreba (u daljnjem tekstu: kadrovi), a koji nemaju riješeno stambeno pitanje.

(4) Središnji državni ured sklapa ugovor o najmu s osobama koje su stekle status korisnika stambenog zbrinjavanja sukladno članku 45. Zakona.

(5) Središnji državni ured sklapa ugovor o najmu s osobama koje su stekle status korisnika stambenog zbrinjavanja sukladno članku 46. Zakona.

(6) Središnji državni ured sklapa s korisnicima iz stavka 1., 2., 3., 4., i 5. ovoga članka ugovor o najmu sukladno odredbama Zakona i propisa o najmu stanova.

Članak 3.

(1) U svrhu stambenog zbrinjavanja kadrova Središnji državni ured će s jedinicom lokalne samouprave ili tijelima državne uprave na čijem području se osigurava stambeno zbrinjavanje sklopiti sporazum kojim se jedinici lokalne samouprave ili tijelu državne uprave ustupa stambena jedinica na korištenje i upravljanje te kojim se propisuju obveze koje proizlaze s osnova preuzete stambene jedinice u državnom vlasništvu.

(2) U svrhu stambenog zbrinjavanja kadrova Središnji državni ured će osigurati stambene jedinice u državnom vlasništvu na područjima primjene Zakona sukladno raspoloživom stambenom fondu.

(3) Jedinica lokalne samouprave ili tijelo državne uprave dužno je Središnjem državnom uredu pravovremeno dostaviti popis korisnika iz članka 2. stavka 3. ovoga Pravilnika koji će koristiti stambenu jedinicu radi sklapanja ugovora o najmu kao i sve promjene nastale za vrijeme trajanja ugovora o najmu.

(4) Obveze s osnova najma za dodijeljenu stambenu jedinicu za koju nisu pravovremeno dostavljeni podaci o korisniku iz članka 2. stavka 3. ovoga Pravilnika, snosi jedinica lokalne samouprave ili tijelo državne uprave.

Članak 4.

Ugovor o najmu stambene jedinice u ime Središnjeg državnog ureda kao najmodavca s najmoprimcem sklapa državni tajnik Središnjeg državnog ureda ili osoba koju ovlasti državni tajnik Središnjeg državnog ureda.

Članak 5.

(1) Ugovor o najmu stambene jedinice sklapa se u pisanom obliku i na neodređeno vrijeme.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ugovor o najmu stambene jedinice može se sklopiti i na određeno vrijeme u slučaju iz članka 2. stavka 3., 4. i 5. ovoga Pravilnika.

(3) Ugovor o najmu stambene jedinice sadrži osobito:

1. ugovorne strane

2. opis obiteljske kuće ili stana odnosno dijela stambene jedinice koji se daje u najam (oznaka, adresa, kat, površina, broj soba i sl.)

3. visinu najamnine i način plaćanja

4. obveze najmoprimca vezane uz plaćanje komunalne naknade i drugih troškova koji se plaćaju u vezi s korištenjem stambene jedinice i način na koji će se vršiti plaćanje

5. podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stambenu jedinicu

6. vrijeme trajanja najma

7. odredbe o održavanju stambene jedinice

8. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi

9. odredbe o primopredaji stambene jedinice

10. odredbe o kontroli korištenja stambene jedinice

11. odredbe o prestanku ugovora o najmu

12. odredbu kojom najmoprimac preuzima obvezu suradnje kod kontrole korištenja stambene jedinice koju je dobio u najam

13. odredbu kojom se propisuje kada je najmoprimac stupio u posjed stambene jedinice i od kada plaća najamninu, ako najmoprimac već boravi u stambenoj jedinici.

Članak 6.

(1) Korisnik kojemu je izvršnim rješenjem utvrđeno pravo na stambeno zbrinjavanje davanjem u najam stambene jedinice, dužan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu dodijeljene stambene jedinice u roku od 15 dana od dana dostavljanja poziva Središnjeg državnog ureda.

(2) Ukoliko korisnik iz stavka 1. ovoga članka neosnovano odbije ponuđenu useljivu stambenu jedinicu u državnom vlasništvu postupit će se sukladno članku 22. Zakona.

III. VISINA NAJAMNINE

Članak 7.

(1) Najmoprimac iz članka 2. ovoga Pravilnika plaća zaštićenu najamninu koja se izračunava sukladno članku 10. Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (»Narodne novine«, br. 40/1997 i 117/2005) na stambenu površinu obračunatu za plaćanje obveza s osnova najma utvrđenu sukladno odredbama članka 17. Zakona.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, visina najamnine za stanove na području prve skupine potpomognutih područja iznosi 20% od visine propisane zaštićene najamnine.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, visina najamnine za obiteljske kuće na području prve i druge skupine potpomognutih područja iznosi 1 kunu mjesečno.

(4) Korisnicima kojima je rješenjem nadležnog centra za socijalnu skrb utvrđeno pravo na zajamčenu minimalnu naknadu visina najma obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu iznosi 1 kunu mjesečno za stambenu jedinicu dok traje utvrđeno pravo na zajamčenu minimalnu naknadu.

(5) Visina najamnine iz stavka 1. i 2. ovoga članka utvrđuje se po m^2 stambene jedinice odnosno stambenog prostora za utvrđenu stambenu površinu.

(6) U slučaju promjene uvjeta pod kojima je predmet najma dan u najam, kao i u slučajevima promjene načina plaćanja ugovorene najamnine za korištenje predmeta najma, najmodavac zadržava pravo na izmjenu ugovora o najmu sukladno važećim propisima. O promjeni visine iznosa najamnine sukladno važećim propisima, ugovor se neće mijenjati nego će najmoprimac dobiti pisanu obavijest o visini najamnine.

(7) Utvrđenom stambenom površinom smatra se ona površina koja je upisana u vlasničkom listu odnosno utvrđena izmjerom.

(8) U stambenu površinu obiteljske kuće ne ulaze: unutarnja stubišta, neuređeni dijelovi obiteljske kuće, neuređeno potkrovlje, podrum, garaža, parkirališno mjesto, kotlovnica, terase, balkoni, pomoćne građevine i dijelovi koji se smatraju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(9) Za korištenje stambene jedinice ugovoreni iznos najamnine iz stavka 1., 2., 3. i 4. ovoga članka, najmoprimac se obvezuje uplaćivati mjesečno, i to najkasnije do 15-og u mjesecu za protekli mjesec, u korist državnog proračuna putem dostavljene uplatnice ili uplatom na račun u slučaju ako ne zaprimi uplatnicu za tekući mjesec.

IV. PRIVREMENO OSLOBAĐANJE PLAĆANJA OBVEZA S OSNOVA NAJMA STAMBENIH JEDINICA

Članak 8.

(1) Središnji državni ured može korisnika stambenog zbrinjavanja privremeno osloboditi plaćanja obveza s naslova najma dok se ne ostvare uvjeti za prestanak oslobađanja u slučaju:

– ako su korisnici stambeno zbrinuti u kućama koje se nalaze u planu obnove i sanacije

– ako je dodijeljena stambena jedinica u postupku sanacije/obnove

– ako su korisnici podnijeli zahtjev za darovanje obiteljske kuće u kojoj prebivaju, a za koju još uvijek nije okončan postupak darovanja, do okončanja postupka

– kada nositelj stambenog zbrinjavanja jedini ostvaruje prihod u obitelji, a nalazi se na dužem liječenju

– smrti odraslih članova obitelji, dok se za malodobnu djecu ne osigura stalni prihod i trajno skrbništvo

– kada je nositelj stambenog zbrinjavanja samac bez prihoda na odsluženju zatvorske kazne koja nije pretpostavka za gubitak prava na stambeno zbrinjavanje

– korisnika privremenog izvanrednog stambenog zbrinjavanja

– korisnika žrtve nasilja u obitelji ako sami ne mogu snositi obveze.

(2) U slučaju smrti nositelja stambenog zbrinjavanja koji je sam na ugovoru o najmu, dugovanje s osnova najma otpisuje se.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, korisnici koji su podnijeli zahtjev za darovanje stana u kojem prebivaju neće biti oslobođeni od plaćanja najma do okončanja postupka darovanja.

(4) Za korisnike iz stavka 1. i 2. ovoga članka Središnji državni ured provodi kontinuiranu kontrolu daljnje osnovanosti razloga za privremeno oslobađanje plaćanja obveze najma.

V. OBVEZE NAJMODAVCA

Članak 9.

(1) Najmodavac predaje na korištenje najmoprimcu stambenu jedinicu slobodnu od osoba i stvari i u stanju pogodnom za stanovanje. Primopredaja se obavlja Zapisnikom o useljenju u kojemu se evidentira datum useljenja, stanje stambene jedinice te stanje brojila. Zapisnik potpisuje najmodavac i najmoprimac. Zapisnik se smatra vjerodostojnom ispravom u slučaju spora vezano za stanje stambene jedinice ili visinu dugovanja za režijske troškove nastale u objektu za vrijeme najma.

(2) Najmodavac plaća zajedničku pričuvu za stambene jedinice – stanove u vlasništvu Republike Hrvatske kojima gospodari i upravlja.

(3) Najmodavac je obvezan osigurati troškove hitnih intervencija za obiteljske kuće dane u najam korisnicima (popravak kanalizacijskih cijevi, popravak vodovodnih instalacija, popravke bojlera koji su izvor grijanja, sanaciju dimnjaka i dijela oštećenog krovišta, popravke sanitarnih čvorova i izmjenu sanitarija, izmjenu vanjske stolarije) pod uvjetom da se ne radi o oštećenjima i nedostacima koje su uzrokovali sami korisnici zbog nepažljivog korištenja i neodržavanja stambenog objekta u skladu sa člankom 11. stavkom 1. ovoga Pravilnika.

VI. OBVEZE NAJMOPRIMCA

Članak 10.

(1) Najmoprimac je dužan koristiti stambenu jedinicu pažnjom dobrog gospodara, na način da je čuva od oštećenja te ju je po isteku najma dužan vratiti u stanju u kojem se nalazila kad je u istu uselio, a sukladno zapisniku iz članka 9. stavka 1. ovoga Pravilnika.

(2) Najmoprimac je dužan stambenu jedinicu koristiti isključivo za stanovanje sa članovima obiteljskog kućanstva navedenima u ugovoru o najmu.

(3) Najmoprimac ne smije dati stambenu jedinicu u podnajam trećim osobama.

(4) Najmoprimac je dužan podnijeti zahtjev za promjenu ugovora o najmu zbog okolnosti koje su nastupile na njegovoj strani, a koje su od utjecaja na korištenje stambene jedinice i broj članova koji koriste stambenu jedinicu koja je dana u najam.

(5) Najmoprimac se obvezuje Središnjem državnom uredu podnijeti zahtjev za davanje suglasnosti za korištenje stambene jedinice koju je dobio u najam, za članove uže obitelji koji u toj stambenoj jedinici nisu ostvarili pravo na stambeno zbrinjavanje.

(6) Najmoprimac se obvezuje redovno i u roku plaćati sve troškove vezane uz redovito korištenje predmeta najma, koji se odnose primjerice ali ne isključivo, na utrošak struje, vode, plina, komunalne naknade, odvoza kućnog smeća, vodoprivredne naknade, troškove odvodnje, telefonskih priključaka, troškove grijanja i ostale troškove koji su vezani za predmet najma.

(7) Svi članovi obitelji i svi članovi kućanstva solidarno odgovaraju s osnova dospjelih obveza i troškova vezanih uz predmet najma.

(8) Najmoprimac se obvezuje najkasnije u roku od 30 dana od sklapanja ugovora o najmu pokrenuti odgovarajući postupak pri nadležnim komunalnim tijelima radi plaćanja troškova na svoje ime te prijaviti prebivalište na adresi predmeta najma.

(9) Najmoprimac je dužan obavijestiti najmodavca u pisanom obliku, o svakoj odsutnosti članova obitelji iz predmeta najma dužoj od šest mjeseci, u protivnom će se smatrati da se stambena jedinica ne koristi u svrhu stambenog zbrinjavanja.

(10) Najmoprimcu teče obveza s osnova najma od datuma sklapanja ugovora o najmu bez obzira na datum zapisnika iz članka 9. stavka 1. ovoga Pravilnika.

(11) Najmoprimac je dužan useliti u stambenu jedinicu u roku od najviše 30 dana od sklapanja ugovora o najmu.

(12) Pravo na useljenje u stambenu jedinicu najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu.

(13) Najmoprimac ne smije vršiti preinake u stambenoj jedinici i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne pisane suglasnosti Središnjeg državnog ureda i protivno propisima o gradnji.

(14) Najmoprimac i članovi kućanstva odgovaraju po općim propisima za štetu koju on ili članovi njegove obitelji prouzroče u stambenoj jedinici i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(15) Najmoprimac je obvezan koristiti stambenu jedinicu samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o najmu.

(16) Najmoprimac i članovi njegova kućanstva dužni su predstavniku Središnjeg državnog ureda dopustiti ulazak u stambenu jedinicu u slučaju kontrole korištenja stambene jedinice.

(17) Najmoprimac je dužan o činjenici da je postao vlasnik odgovarajuće useljive obiteljske kuće ili stana prikladne za stanovanje članova njegove obitelji obavijestiti Središnji državni ured, podnijeti zahtjev za raskid ugovora o najmu, podmiriti troškove nastale korištenjem stambene jedinice odnosno naknaditi štetu i vratiti stambenu jedinicu koja mu je dodjeljena u najam. O primopredaji stambene jedinice sastavit će se zapisnik.

VII. ODRŽAVANJE STAMBENE JEDINICE

Članak 11.

(1) Najmoprimac je dužan snositi troškove tekućeg održavanja predmeta najma (primjerice, ali ne isključivo: bojanje zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije, održavanje podnih i zidnih obloga, popravak i održavanje sanitarija i sl.).