NN 82/2018 (14.9.2018.), Pravilnik o uvjetima, mjerilima i postupku davanja u najam stanova za službene potrebe

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

1641

Na temelju članka 30.b Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine« broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15 i 57/18), ministar graditeljstva i prostornoga uređenja donosi

PRAVILNIK

O UVJETIMA, MJERILIMA I POSTUPKU DAVANJA U NAJAM STANOVA ZA SLUŽBENE POTREBE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovim se Pravilnikom uređuju uvjeti, mjerila, postupak davanja u najam i opremanja stanova za najam, radi rješavanja stambenih potreba djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika te drugih državnih i javnih službenika i namještenika (u daljnjem tekstu: kandidati ili najmoprimci), na području Republike Hrvatske, uz korištenje sredstava Republike Hrvatske.

(2) Podnositelji zahtjeva su tijela državne uprave, osnivači institucije i ustanove nadležne za kandidate ili najmoprimce.

Članak 2.

(1) Nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom, opremanjem i davanjem u najam stanova u svom vlasništvu je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN).

(2) U provedbi ovog Pravilnika APN provodi sve postupke za opremanje stanova za najam, kao i sve druge postupke neophodne za opremanje te uporabu i održavanje nekretnina za najam, u skladu s raspoloživim sredstvima.

(3) APN provodi i sve administrativno tehničke poslove u vezi sklapanja ugovora o najmu, primopredaje nekretnine u posjed u skladu s sklopljenim ugovorima o najmu te druge poslove izravno vezane uz najam nekretnina.

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE U NAJAM

Članak 3.

(1) Podnositelj zahtjeva, ako on ili kandidat nemaju u vlasništvu odgovarajuću nekretninu namijenjenu stanovanju na području gdje se traži stan za najam, utvrđuje potrebe za stambenim zbrinjavanjem svojih djelatnika odnosno deficitarnog kadra na temelju:

– dva natječaja na koja se nije javio nijedan kandidat

– iskazanih potreba nadležnog državnog tijela

(2) Nakon što utvrdi konačnu listu potreba, Podnositelj zahtjeva istu dostavlja APN-u, zajedno sa zahtjevom za stambenim zbrinjavanjem.

(3) Konačna lista potreba sadrži:

– podatke o kandidatima, ako su poznati, uz pretpostavljeni broj članova zajedničkog domaćinstva

– adresu rada kandidata s liste

– oznaku i naziv radnog mjesta

– naznaku tijela koje je utvrdilo konačnu listu

– prijedlog roka na koji se predlaže sklapanje ugovora o najmu

– osnovu na temelju koje je sastavljena konačna lista

– ovjeru konačne liste po ovlaštenoj osobi

(4) Zahtjev iz stavka 2. ovog članka, koji se dostavlja APN-u prema objavljenim javnim pozivima, obavezno sadrži naziv i sjedište podnositelja zahtjeva, te podatke o nekretnini u svom vlasništvu na kojoj bi se mogli izgraditi stanovi za najam.

Članak 4.

APN na temelju zaprimljenih potpunih zahtjeva za stambenim zbrinjavanjem utvrđuje red prvenstva.

Članak 5.

Opis i popis dijelova ili prostorija koje sadržava stan utvrđen je Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (»Narodne novine« broj 106/04, 25/06, 121/11), a stan se kao samostalna uporabna cjelina daje u najam, u skladu s planom posebnih dijelova građevine.

Članak 6.

(1) Podaci o nekretnini, na kojoj bi se mogli izgraditi stanovi za najam obavezno obuhvaćaju dokumentaciju za konkretnu lokaciju:

– zemljišnoknjižni izvadak

– posjedovni list

– kopiju katastarskog plana

– podatke o postojećoj i planiranoj infrastrukturi i mogućnostima priključenja na istu

– podatak da li je podnesen zahtjev za povrat temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine« broj 92/96, 92/99, 80/02 i 81/02)

– lokacijsku informaciju

– druge podatke koji mogu biti od važnosti za ocjenu prihvatljivosti pojedine lokacije.

(2) Prava i obveze u pogledu osiguranja stanova za izgradnju i njihovo opremanje uređuju se pisanim ugovorom između APN-a i podnositelja zahtjeva.

Članak 7.

Ako podnositelj zahtjeva nema u svom vlasništvu nekretninu na području na kojem je iskazana potreba za najam, dužni su o istom izvijestiti APN.

Članak 8.

(1) Prije početka građenja stanova, APN i podnositelj zahtjeva sklapaju ugovor o međusobnim pravima i obvezama, kojim uređuju prava i obveze u pogledu izgradnje nekretnine, opremanja, održavanja, davanja u najam iste te obveze plaćanja najamnine.

(2) APN i podnositelj zahtjeva na temelju procjene troškova izgradnje i održavanja građevine, sporazumno utvrđuju visinu mjesečne najamnine stana.

III. OPREMANJE STANOVA

Članak 9.

(1) Pod opremanjem stana podrazumijeva se postupak nabave, postavljanja i ugradnje osnovnog namještaja, kućanske opreme i drugih pokretnina, u skladu s raspoloživim sredstvima.

(2) Specifikacija opreme i namještaja dana je u prilogu I, koji čini sastavni dio ovoga Pravilnika.

(3) Iznimno, stan može biti i neopremljen, a o potrebi za takvim, podnositelj zahtjeva dužan je izvijestiti APN najkasnije do sklapanja ugovora iz članka 8. ovog Pravilnika.

(4) Podnositelj zahtjeva za svoje kandidate preuzima obvezu brige o održavanju opreme i namještaja svakog stana, te plaćanja najamnine a što će se posebno regulirati ugovorom iz članka 8. ovog Pravilnika.

Članak 10.

Najkasnije nakon pravomoćnosti uporabne dozvole, APN provodi postupak nabave, postavljanja i ugradnje osnovnog namještaja, kućanske opreme i drugih pokretnina, u stanovima koji su predmet najma.

IV. NAJAM STANOVA

Članak 11.

(1) APN s podnositeljem zahtjeva i najmoprimcem sklapa ugovor o najmu stana.

(2) Ugovor o najmu stana sklapa se u obliku javnobilježničkog akta, s ovršnom odredbom o neposrednoj i prisilnoj ovrsi duga najmoprimca na njegovoj cjelokupnoj imovini kao i ovrsi radi iseljenja.

(3) Troškove solemnizacije ugovora o najmu snosi najmoprimac.

(4) Svaki ugovor o najmu stana, APN je dužan u roku od 15 dana, dostaviti podnositelju zahtjeva s čijim djelatnicima je isti zaključen.

Članak 12.

Ugovor o najmu sadrži osobito:

– podatke o ugovornim stranama,

– podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti nekretninu,

– opis stana odnosno nekretnine (podaci o lokaciji, adresi, oznaci, površini, katu, sobnosti),

– visinu najamnine, način i rok dospijeća plaćanja iste i dr.,

– vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem,

– odredbe o primjerenom načinu uporabe stana odnosno nekretnine,

– zabranu davanja stana u podnajam,

– vrijeme trajanja najma,

– odredbe o održavanju stana odnosno nekretnine,

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

– odredbe o primopredaji stana odnosno nekretnine,

– odredbe o obaveznom osiguranju stana za posljedice štete nastale uslijed uobičajenih rizika, pri čemu je polica osiguranja vinkulirana u korist APN-a,

– odredbe o izmjeni ugovora o najmu (ako je primjenjivo),

– mjesto i datum sklapanja ugovora i drugo.

Članak 13.

APN i podnositelj zahtjeva, ugovorom iz članka 8. ovog Pravilnika, uređuju rok na koji će se sklopiti ugovor o najmu, uz mogućnost određivanja različitih rokova za pojedine kandidate kao i produljenje roka na koji je sklopljen ugovor o najmu, u skladu s potrebama podnositelja zahtjeva.

Članak 14.

(1) APN kao najmodavac predaje najmoprimcu stan te sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.

(2) Zapisnik iz stavka 1. ovog članka obavezno sadržava podatke o najmoprimcu, Podnositelju zahtjeva, nekretnini, mjernim uređajima (brojilima i njihovom stanju) te opisu i popisu namještaja.

(3) APN je dužan održavati stan koji daje u najam u stanju pogodnom za stanovanje, u skladu s ugovorom o najmu dok je Podnositelj zahtjeva dužan održavati opremu i namještaj u stanu.

(4) APN će na pisani zahtjev najmoprimca, o svom trošku, otkloniti nedostatke na stanu, a za koje nije odgovoran najmoprimac ili podnositelj zahtjeva.

Članak 15.

(1) Najmoprimac se obvezuje stan uključivo sa svom pripadajućom opremom i namještajem koristiti kao dobar domaćin u skladu s namjenom odnosno ugovorom o najmu.

(2) Najmoprimac je dužan APN-u ili osobi koju on ovlasti dopustiti ulaz u predmet najma radi kontrole korištenja istog.

Članak 16.

Ugovorom o najmu najmoprimac se obvezuje snositi troškove komunalne naknade, odvoza smeća, potrošnje plina, električne energije i vode te naknadu za odvodnju, čišćenje zajedničkih prostorija i uređaja stambene zgrade i pričuvu, putem izvornih uplatnica pojedinog davatelja usluga te se obvezuje iste podmiriti u roku dospijeća naznačenom na svakoj od uplatnica.

Članak 17.

(1) Najmoprimac se obvezuje snositi troškove održavanja stana i opreme, a za popravke koji prelaze granice održavanja (nužne popravke) odnosno popravke koji se mogu smatrati korisnim i luksuznim popravcima, dužan je ishoditi suglasnost APN-a.

(2) Pod održavanjem stana smatra se: održavanje reda, čistoće, pravilnog korištenja aparata i opreme i pravilno korištenje namještaja, kućanske, tehničke i zajedničke opreme stana.

(3) Najmoprimac nije ovlašten vršiti preinake na predmetu najma i zajedničkim prostorijama, kao i uređajima zgrade, bez prethodne pisane suglasnosti APN-a.

(4) Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili članovi njegova obiteljskog domaćinstva prouzroče na opremi, stanu i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade namjerno ili nepažnjom.

Članak 18.

Podnositelj zahtjeva s čijim se djelatnicima zaključio ugovor o najmu stana, obvezan je najkasnije u roku od osam dana APN-u prijaviti svaku moguću promjenu odnosno činjenicu koja je utjecala na ostvarivanje prava na stambeno zbrinjavanje.

Članak 19.

(1) Ugovor o najmu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom toga vremena.

(2) Ugovor o najmu prestaje i otkazom koji svaka strana može dati drugoj poštujući otkazni rok.

(3) Otkazni rok iznosi 30 dana i počinje teći prvog dana nakon dana zaprimanja obavijesti o otkazu.

(4) Na pisani zahtjev podnositelja zahtjeva, ugovor o najmu se može produžiti.

Članak 20.

(1) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu ako najmoprimac koristi predmet najma suprotno odredbama zakona, ovoga Pravilnika ili ugovora o najmu, a osobito ako:

– podnositelj zahtjeva ne plati u ugovorenom roku ugovoreni iznos najamnine,

– najmoprimac ne plati u ugovorenom roku druge ugovorene troškove u svezi s uporabom predmeta najma,

– najmoprimac svojim radnjama ili propustima ometa druge suvlasnike ili korisnike zgrade u mirnom korištenju njihovih posebnih dijelova zgrade,

– najmoprimac ili drugi korisnici predmeta najma (članovi obiteljskog domaćinstva) ne koriste predmet najma za stanovanje, već u cijelosti ili djelomično za druge namjene,

– najmoprimac ne dopusti APN-u kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti ulaz u predmet najma, odnosno ukoliko ne dopustiti kontrolu korištenja predmeta najma u skladu s odredbama Zakona, ovoga Pravilnika i ugovora o najmu,

– najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam te

– ako podnositelj zahtjeva zatraži raskid ugovora sukladno članku 22. ovog Pravilnika.

(2) Najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga članka, ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

(3) Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz stavka 2. ovoga članka ako najmoprimac dva ili više puta postupi suprotno ugovoru odnosno stavku 1. ovoga članka.

(4) Ako najmoprimac odbije primiti pisanu opomenu iz stavka 2. ovoga članka ista se smatra dostavljenom istekom roka od 5 dana od dana oglašavanja na oglasnoj ploči APN-a te objave na internetskoj stranici APN-a.

(5) Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz ugovora o najmu, otkazni rok počinje teći protekom roka od 5 dana od kada je obavijest o pisanom otkazu ugovora o najmu izvješena na oglasnoj ploči APN-a te objavljena na internetskoj stranici APN-a.

(6) Ako najmoprimac odbije predati nekretninu u posjed APN-u, nakon isteka otkaznog roka, odnosno u roku koji je odredio najmodavac, najmodavac će pred nadležnim tijelom pokrenuti postupak radi iseljenja najmoprimca.

Članak 21.

(1) Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana ako:

– najmoprimac ili članovi njegova obiteljskog domaćinstva na zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,

– najmoprimac ili članovi njegova obiteljskog domaćinstva preinačuju stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca.

(2) Najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 dana.

(3) Na način dostave pisanog raskida ugovora o najmu na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 20. ovoga Pravilnika.

Članak 22.