NN 101/2018 (16.11.2018.), Pravilnik o najmu nekretnina iz programa društveno poticane stanogradnje

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

1975

Na temelju članka 28 b. stavka 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine« broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15 i 57/18) ministar graditeljstva i prostornoga uređenja donosi

PRAVILNIK

O NAJMU NEKRETNINA IZ PROGRAMA DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovim se Pravilnikom propisuju uvjeti, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za najam stanova i davanja u najam ostalih prostorija sagrađenih prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (u daljnjem tekstu: Zakon), koji su namijenjeni za davanje u najam i koji su u vlasništvu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN), sve do njihove prodaje.

(2) Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje, s prijeko potrebnim sporednim prostorijama, koje čine jednu samostalnu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

(3) Ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi (spremišta, garaže, parkirno garažna mjesta i sl.) mogu biti predmet ugovora o najmu stana. Svaki najmoprimac može iznajmiti samo jedan stan i najviše dva parkirna mjesta.

(4) Nekretnine iz stavka 2. i stavka 3. ovoga članka APN daje u najam na određeno vrijeme, uz mogućnost kupnje prema uvjetima utvrđenim ovim Pravilnikom i javnim pozivom.

(5) Pravo na najam ostalih prostorija u zgradi imaju i osobe koje su u stambenoj zgradi sagrađenoj prema odredbama Zakona kupile ili iznajmile stan ili članovi njihovog obiteljskog domaćinstva, a sklapanje ugovora o najmu ostalih prostorija u zgradi s takvim osobama smatra se vezanim uz iznajmljivanje u svrhu stanovanja.

(6) Pravo na korištenje ostalih prostorija u zgradi imaju i pravne osobe te fizičke osobe koje ne udovoljavaju uvjetima iz stavka 5. ovoga članka.

(7) Na korištenje ostalih prostorija od strane osoba iz stavka 6. ovoga članka na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ovoga Pravilnika i propisa kojima se regulira zakup poslovnoga prostora.

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE U NAJAM

Članak 2.

(1) Pravo na podnošenje zahtjeva za najam imaju državljani Republike Hrvatske:

– koji sukladno Zakonu o najmu stanova imaju status zaštićenih najmoprimaca odnosno zaštićenih podstanara u stanovima koji nisu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pod uvjetom da se najmodavcu obvežu otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u novo iznajmljeni stan, i

– koji, kao i članovi njihova zajedničkog domaćinstva, nemaju u vlasništvu odgovarajuću nekretninu namijenjenu stanovanju, na području gdje se nalazi nekretnina koja se daje u najam,

– kojima iznos predviđene najamnine predstavlja maksimalno 30% ukupnog mjesečnog prihoda svih članova obiteljskog domaćinstva.

(2) Odgovarajućom nekretninom smatra se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i drugo) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m^2 korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još 10 m^2.

(3) Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

(4) Uvjet iz stavka 1. podstavaka 1. i 2. ovoga članka ne primjenjuju se na sklapanje ugovora o najmu koji se odnosi na najam ostalih prostorija u zgradi.

(5) Postupak davanja u najam ostalih prostorija u zgradi provodi se prema sljedećem redoslijedu:

– zahtjevi osoba koje su u stambenoj zgradi sagrađenoj prema odredbama Zakona kupile stan od APN-a ili članovi njihovog obiteljskog domaćinstva prema vremenskom redoslijedu zaprimanja potpunih zahtjeva za najam,

– zahtjevi osoba koje su u stambenoj zgradi sagrađenoj prema odredbama Zakona iznajmile stan od APN-a ili članovi njihovog obiteljskog domaćinstva prema vremenskom redoslijedu zaprimanja potpunih zahtjeva za najam,

– zahtjevi ostalih pravnih i fizičkih osoba prema vremenskom redoslijedu zaprimanja potpunih zahtjeva za zakup parkirnog mjesta.

III. POSTUPAK I TIJELO ZA PROVEDBU DAVANJA U NAJAM

Članak 3.

(1) Odluku o početku postupka davanja nekretnina u najam donosi direktor APN-a.

(2) Postupak za davanje u najam nekretnina iz članka 1. ovoga Pravilnika pokreće se objavljivanjem javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje nekretnina u najam.

(3) Javni poziv objavljuje se na internetskoj stranici APN-a: www.apn.hr i u dnevnom tisku.

Članak 4.

(1) Postupak davanja nekretnina u najam provodi Povjerenstvo koje imenuje direktor APN-a i koje ima najmanje tri člana (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

(2) Povjerenstvo razmatra pristigle zahtjeve i utvrđuje prijedlog reda prvenstva za podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam iz Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a), poziva podnositelja zahtjeva na odabir te nakon odabira donosi Zaključak o davanju nekretnine u najam.

(3) Odluku o utvrđenju konačnog reda prvenstva za najam stanova iz Programa POS-a donosi direktor APN-a.

(4) Povjerenstvo razmatra moguće prigovore podnositelja zahtjeva na utvrđeni konačni red prvenstva za najam stanova, a o osnovanosti prigovora odlučuje direktor APN-a.

(5) Povjerenstvo, na temelju konačnog reda prvenstva, poziva podnositelja zahtjeva na odabir nekretnine (prema u zahtjevu iskazanom interesu) te nakon odabira donosi Zaključak o davanju nekretnine u najam.

(6) Na temelju zaključka Povjerenstva, direktor APN-a sklapa ugovor o najmu sa podnositeljem zahtjeva.

(7) Ako podnositelj zahtjeva za najam, ne pristupi zaključenju ugovora o najmu najkasnije u roku od osam dana od dana primitka poziva na sklapanje ugovora o najmu, smatra se da je odustao od zahtjeva.

(8) Povjerenstvo je ovlašteno po službenoj dužnosti zatražiti podatke iz službenih evidencija drugih nadležnih tijela u slučaju sumnje u vjerodostojnost isprava i dokaza iz članka 6. ovoga Pravilnika.

Članak 5.

(1) Javni poziv iz članka 3. ovoga Pravilnika obvezno sadrži:

– opis nekretnine koja se daje u najam (oznaka, adresa, kat, površina, sobnost nekretnine, opis ostalih prostorija i sl.),

– visinu najamnine,

– kupoprodajnu cijenu nekretnine, koja vrijedi najviše 60 mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu, te se istekom navedenog roka ponovno utvrđuje imajući u vidu troškove financiranja izgradnje, tržišnu vrijednost nekretnine i mogućnost prodaje iste u odnosu na stanje na tržištu nekretnina,

– način i visinu uračunavanja uplaćene najamnine, u iznos kupoprodajne cijene u slučaju kupnje iznajmljenog stana,

– uvjete za sudjelovanje u postupku,

– isprave koje se prilažu uz zahtjev,

– naznaku što se smatra potpunim zahtjevom,

– naznaku da se jedan zahtjev za najam može odnositi samo na jedan stan, odnosno najviše dva parkirna mjesta,

– naznaku da je javni poziv vremenski ograničen,

– naziv i adresu tijela kojemu se podnosi zahtjev.

(2) Zahtjev za najam stana podnosi se na posebnom obrascu koji se preuzima, kao i pripadajuće izjave, neposredno u službenim prostorijama APN-a, odnosno na internetskoj stranici APN-a:
www.apn.hr.

Članak 6.

(1) Zahtjevu za najam stana podnositelj zahtjeva prilaže:

– presliku ugovora o najmu stana između zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara i najmodavca ili sudsku presudu koja zamjenjuje ugovor,

– presliku ugovora o najmu stana ovjerenu od strane javnog bilježnika, odnosno sa žigom nadležne porezne uprave najkasnije na dan objave javnog poziva ili zemljišnoknjižni izvadak nekretnine u vlasništvu člana obiteljskog domaćinstva ili u svom vlasništvu (ako ista nije odgovarajuća sukladno odredbama članka 2. stavaka 2. i 3. ovoga Pravilnika),

– presliku osobne iskaznice podnositelja zahtjeva te podatke o članovima obiteljskog domaćinstva koji će koristiti stan koji se daje u najam,

– izjavu danu pod kaznenom i materijalnom odgovornošću da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu odgovarajuću nekretninu na području gdje se nalazi stan koji se daje u najam,

– potvrdu Ministarstva financija – Porezne uprave, ispostave prema mjestu stanovanja, o visini ukupnih mjesečnih prihoda ostvarenih u godini u kojoj se podnosi zahtjev za najam te godini koja prethodi tekućoj godini, za sve punoljetne članove obiteljskog domaćinstva,

– vjenčani list odnosno izvadak iz registra životnog partnerstva ili rodni list podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu,

– dokaz o statusu samohranog roditelja/posvojitelja/partnera skrbnika,

– izjavu o postojanju izvanbračne zajednice ili neformalnog životnog partnerstva, potpisanu od strane podnositelja zahtjeva, izvanbračnog supružnika ili supružnice odnosno neformalnog životnog partnera ili partnerice i dva svjedoka, danu pod kaznenom odgovornošću,

– uvjerenje o prebivalištu odnosno boravištu podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu za najam stana, izdano od policijske uprave (koje nije starije od 30 dana),

– dokaz o školskoj spremi (svjedodžba o završenom školovanju, radna knjižica, diploma)

– dokaz o školovanju djece – potvrda/uvjerenje škole ili visokog učilišta,

– rješenje nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom stupnju invaliditeta podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva,

– potvrdu nadležnog tijela državne uprave o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu podnositelja zahtjeva,

– rješenje nadležnog ministarstva o utvrđenoj skupini i stupnju invaliditeta hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata,

– potvrdu o statusu člana obitelji poginulog, zatočenog, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata podnositelja zahtjeva.

(2) Isprave iz stavka 1. ovoga članka prilažu se kao obične preslike odnosno vlastoručno potpisane izjave, a podnositelj zahtjeva dužan je, prije zaključenja ugovora o najmu, dostaviti na uvid izvornike isprava iz stavka 1. ovoga članka odnosno, javnobilježnički ovjeriti svoj potpis na izjavama iz stavka 1. podstavaka 4. i 8. ovoga članka.

(3) Isprave iz stavka 1. podstavaka 2., 4., i 9. – 14. ovoga članka ne prilažu se uz zahtjev koji se odnosi na sklapanje ugovora o najmu ostalih prostorija u zgradi iz članka 1. ovoga Pravilnika.

Članak 7.

(1) Zahtjevi za najam boduju se prema sljedećim kriterijima:

– stambeni status,

– vrijeme prebivanja podnositelja zahtjeva na području na kojem se nalazi stan koji se daje u najam,

– broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,

– status samohranog roditelja/posvojitelja/partnera skrbnika,

– životna dob podnositelja zahtjeva,

– stručna sprema podnositelja zahtjeva,

– djeca predškolske dobi i djeca na školovanju,

– invaliditet ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva,

– sudjelovanje u Domovinskom ratu,

– status hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata podnositelja zahtjeva i

– status člana obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja podnositelja zahtjeva.

(2) Broj bodova koje je moguće ostvariti po pojedinom kriteriju iz stavka 1. ovog članka utvrđuje direktor APN-a posebnom odlukom o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva za najam stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje.

(3) Bodovi ostvareni prema navedenim kriterijima zbrajaju se i na osnovi njih se utvrđuje redoslijed na listi reda prvenstva.

(4) Lista reda prvenstva sadrži:

– redni broj,

– prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,

– oznaku da podnositelj zahtjeva ima status zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara s upisanim datumom rođenja,

– broj bodova prema pojedinim kriterijima i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,

– ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,

– mjesto i datum utvrđivanja Liste reda prvenstva.

(5) Zahtjevi za najam zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara, koji su podneseni u vremenskom roku iz javnog poziva, imaju prednost na listi reda prvenstva, i to prema kriteriju starosti podnositelja zahtjeva za najam.

IV. VISINA NAJAMNINE

Članak 8.

(1) Visinu mjesečne najamnine utvrđuje Upravno vijeće APN-a na temelju kalkulacije troškova izgradnje i primjerenog roka povrata uloženih javnih sredstava, za svaku lokaciju posebno.

(2) Visina najamnine utvrđuje se u kunama.

(3) Ako u primjerenom roku od oglašavanja javnog poziva, ali ne prije od tri mjeseca od javnog poziva za najam, za neku od nekretnina ne bude podnesen zahtjev za najam ili ne bude sklopljen ugovor o najmu, direktor APN-a će o istom izvijestiti Upravno vijeće APN-a i predložiti smanjenje visine najamnine.

Članak 9.

(1) Najamnina se plaća najkasnije do 15. u mjesecu za tekući mjesec, a rok dospijeća se ne može mijenjati za vrijeme trajanja ugovora o najmu, bez suglasnosti najmoprimca.

(2) Na uplate najamnine izvršene nakon roka dospijeća APN ima pravo obračunati zakonske zatezne kamate.

(3) Sredstva od najamnine koriste se za podmirenje troškova izgradnje i financiranja stanova, za podmirenje javnih i drugih sredstava koja pripadaju Republici Hrvatskoj odnosno jedinici lokalne samouprave, za podmirenje troškova investicijskog održavanja, a preostala sredstva koriste se za daljnje poticanje stanogradnje.

V. UGOVOR O NAJMU

Članak 10.

(1) Ugovor o najmu sadrži:

– ugovorne strane,

– podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti nekretninom,

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

– visinu najamnine i način plaćanja,

– odredbe o mogućnosti kupnje stana, i odredbe o načinu uračunavanja najamnine u kupoprodajnu cijenu,

– vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem,

– odredbe o obvezi najmoprimca na davanje pologa od tri mjesečne najamnine prilikom sklapanja ugovora,

– odredbe o primjerenom načinu korištenja stana odnosno ostalih prostorija,

– zabranu davanja u podnajam,

– vrijeme trajanja najma,

– odredbe o održavanju stana odnosno ostalih prostorija,

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

– odredbe o primopredaji stana odnosno ostalih prostorija,

– mjesto i datum sklapanja ugovora.

(2) Ugovor o najmu sadrži i odredbe o prodajnoj cijeni nekretnine, koja je nepromjenjiva najviše 60 mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu, načinu utvrđenja prodajne cijene nekretnine nakon isteka navedenog roka, utvrđivanju načina plaćanja prodajne cijene nekretnine, obveza najmoprimca (kupca) o plaćanju poreza na promet nekretnina i na podmirenje troškova sklapanja ugovora o kupoprodaji i uknjižbe nekretnine u zemljišnim knjigama.