



REPUBLIKA HRVATSKA



Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama
10 000 Zagreb, HRVATSKA, Savska cesta 41/VI
tel: ++385 1 6331 600, fax: ++385 1 6177 045
internet: www.apn.hr, e-mail: apn@apn.hr
žiro račun: 2390001-11 00013404
OIB: 69331375926
matični broj: 1294164

Klasa: 003-01/18-03/10
Ur. broj: 356-01/18-2
Zagreb, 13. studenoga 2018. godine

Na temelju članka 11. Uredbe o Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN), (NN 45/97,63/97,65/99,132,02,8/04,27/08,105/09 i 79/12) i članka 10. Statuta APN-a, a u svezi s člankom 24. stavak 4. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (dalje u tekstu: Zakon) (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15 i 57/18) Upravno vijeće APN-a donijelo je

ODLUKU

I.

Donosi se Pravilnik o najmu nekretnina iz programa POS-a.

II.

Pravilnik o najmu nekretnina iz programa POS-a sastavni je dio ove Odluke i nalazi se u prilogu.

Predsjednik Upravnog vijeća

Potpredsjednik Vlade RH i ministar
graditeljstva i prostornoga uređenja



MLF

PRAVILNIK O NAJMU NEKRETNINA IZ PROGRAMA POS-A

Klasa: 003-01/18-03/10
Ur.broj: 356-01/18-3.
Zagreb, 13. studenog 2018.g.

Na temelju članka 24. stavak 4. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15 i 57/18) (dalje u tekstu: Zakon) Upravno vijeće Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama na sjednici održanoj dana 13. studenog 2018. godine, donijelo je

PRAVILNIK O NAJMU NEKRETNINA IZ PROGRAMA POS-A

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom o najmu nekretnina iz Programa POS-a (dalje u tekstu: Pravilnik) propisuju se uvjeti i mjerila, tijela i postupak davanja u najam stanova i ostalih prostorija sagrađenih prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (u daljnjem tekstu: Zakon), koji su namjenjeni za davanje u najam i koji su u vlasništvu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem u tekstu: APN), sve do njihove prodaje.

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

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

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

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 u vrijeme kupnje stana nisu kupile garažu odnosno garažno parkirno mjesto, a sklapanje ugovora o najmu ostalih prostorija u zgradi s takvim osobama smatra se vezanim uz iznajmljivanje u svrhu stanovanja.

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

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.

UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE U NAJAM

Članak 2.

Pravo na podnošenje zahtjeva za najam imaju državljani Republike Hrvatske:

- osobe koje 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

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

- osobe čiji prihod po članu obiteljskog domaćinstva iznosi najmanje 30% prosječne plaće u Republici Hrvatskoj prema posljednjem objavljenom podatku o prosječnoj neto plaći u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj na dan objavljivanja poziva za najam isplaćene u mjestu gdje se nalazi nekretnina koja se daje u najam, u tromjesečju prije oglašavanja javnog poziva.

Odgovarajućom nekretninom razumijeva 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 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još 10 m².

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

POSTUPAK I TIJELA ZA PROVEDBU DAVANJA U NAJAM

Članak 3.

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

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

Javni poziv objavljuje se na internet stranici APN-a: www.apn.hr i u dnevnom tisku.

Postupak davanja nekretnina u najam provodi se prema vremenskom redoslijedu zaprimanja potpunih zahtjeva za najam određene nekretnine.

Prednost imaju zahtjevi za najam zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara i to prema kriteriju starosti podnositelja zahtjeva za najam.

Prihvaćenim zahtjevom za najam nekretnine smatrat će se zahtjev onog podnositelja koji je prvi zaprimljen u APN-u i koji ispunjava sve uvjete iz javnog poziva.

Članak 4.

Postupak davanja nekretnina u najam provodi Povjerenstvo koje imenuje direktor APN-a i koje ima najmanje tri člana.

Povjerenstvo razmatra pristigle zahtjeve, poziva podnositelja potpunog zahtjeva na odabir (prema u zahtjevu iskazanom interesu) te nakon odabira donosi Zaključak o davanju nekretnine u najam.

Na temelju zaključka Povjerenstva direktor APN-a sklapa ugovor o najmu.

Ukoliko 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.

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.

Javni poziv iz članka 3. ovoga Pravilnika obvezno sadrži:

- opis nekretnine koja se daje u najam (oznaka, adresa, kat, površina, sobnost nekretnine i sl.),
- visinu najamnine,
- kupoprodajnu cijenu nekretnine, koja vrijedi najviše 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu, te se istekom navedenog roka ponovno utvrđuje
- način i visinu uračunavanja uplaćene najamnine, u iznos kupoprodajne cijene, u slučaju kupnje iznajmljene nekretnine,
- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- isprave i dokazi koje se prilažu uz zahtjev,
- naznaku da se davanje u najam provodi prema vremenskom redoslijedu zaprimanja potpunih zahtjeva s ograničenjem da su u prednosti zahtjevi zaštićenih najmoprimaca odnosno zaštićenih podstanara,
- naznaku što se smatra potpunim zahtjevom,
- naznaku da se jedan zahtjev za najam može odnositi samo na jednu nekretninu, odnosno najviše tri parkirna mjesta,
- naznaku da javni poziv nije vremenski ograničen,
- naziv i adresu tijela kojemu se podnosi zahtjev.

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.

Podnositelj zahtjeva obavezan je uz zahtjev za najam priložiti isprave i dokaze, kako slijedi:

- presliku ugovora o najmu stana između zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara i najmodavca ili sudsku presudu koja zamjenjuje ugovor,
- 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 nekretnina koja se daje u najam,
- potvrdu Ministarstva financija- Porezne uprava, ispostave prema mjestu stanovanja, o visini dohotka ostvarenog 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 (ne stariji od 6 mjeseci),
- izjavu o postojanju izvanbračne zajednice ili neformalnog životnog partnerstva, potpisane od strane podnositelja zahtjeva, izvanbračnog supružnika-ce odnosno neformalnog životnog partnera-ice i dva svjedoka, danu pod kaznenom odgovornošću.

Isprave i dokazi iz stavka 1. ovoga članka prilažu se kao obične preslike odnosno vlastoručno potpisane izjave, a podnositelj zahtjeva dužan je, najkasnije prije zaključenju ugovora o najmu, dostaviti na uvid izvornike isprava iz stavka 1. ovog članka odnosno, javnobilježnički ovjeriti svoj potpis na izjavama iz alineje 3. i 6. stavka 1. ovog članka.

Isprave i dokazi iz alineja 3 i 4, stavka 1. ovog članka ne prilažu se uz zahtjev koji se odnosi na sklapanje ugovora o najmu isključivo ostalih prostorija u zgradi iz članka 1. ovoga Pravilnika.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva za zahtjev koji je nepotpun, odredit će se dopunski rok od 8 dana za dopunu dokumentacije.

Ukoliko dostava ne uspije, na adresu koju je podnositelj zahtjeva naveo u svom zahtjevu pismeno koje se upućuje podnositelju zahtjeva izvjesit će se na oglasnu ploču APN-a te na internet stranici APN-a, pri čemu se smatra da je dostava pismena izvršena danom stavljanja pismena na oglasnu ploču odnosno danom objave na internet stranici APN-a.

Ukoliko se u roku od osam dana ne dostave zatražene isprave i dokazi, takav zahtjev se neće razmatrati.

VISINA NAJAMNINE

Članak 8.

Visinu mjesečne najamnine utvrđuje Upravno vijeće APN-a, na obrazloženi prijedlog direktora.

Visina najamnine ovisi o lokaciji nekretnine, opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja nekretnine i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i drugim posebnostima.

Visina najamnine utvrđuje se u kunama i podložna je izmjeni tijekom trajanja najma sukladno članku 13. ovoga Pravilnika.

Ukoliko u primjerenom roku od oglašavanja javnog poziva, ali ne prije od 3 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.

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

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

Sredstva od najamnine koriste se za podmirenje troškova izgradnje i financiranja stanova, za podmirenje javnih i drugih sredstava koja pripadaju Republici Hrvatskoj, za podmirenje troškova investicijskog održavanja i ostale troškove.

UGOVOR O NAJMU

Članak 10.

Ugovorom o najmu reguliraju se međusobna prava i obveze ugovornih stranaka sukladno odredbama ovog Pravilnika, zakona kojima je uređen najam stanova i zakona kojim su uređeni obvezni odnosi.

Na odnose najmodavca i najmoprimca primjenjuju se i odredbe Zakona o najmu stanova te Zakona o obveznim odnosima osim ako je ovim Pravilnikom i ugovorom o najmu drugačije određeno.

Članak 11.

Ugovor o najmu sadrži osobito:

- ugovorne strane,
- podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti nekretninom,
- opis stana odnosno nekretnine (podaci o lokaciji, adresi, oznaci, površini, katu, sobnosti),
- visinu najamnine i način plaćanja,
- odredbe o mogućnosti kupnje stana, i odredbe o načinu uračunjavanju najamnine u kupoprodajnu cijenu,
- vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem,
- odredbe o obvezi najmoprimca na davanje pologa od dvije mjesečne najamnine prilikom sklapanja ugovora,
- odredbe o primjerenom načinu uporabe stana odnosno nekretnine,
- zabranu davanja 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,
- mjesto i datum sklapanja ugovora.

Ugovor o najmu sadrži i odredbe o prodajnoj cijeni nekretnine, koja je nepromjenjiva najviše 36 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.

Ako APN kao najmodavac želi izmijeniti sklopljeni ugovor o najmu, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena najma, u pisanom obliku, te pozvati najmoprimca na zaključenje dodatka ugovora o najmu odnosno novog ugovora o najmu.

Ukoliko najmoprimac u roku od osam dana od dana primitka poziva ne pristupi zaključenju dodatka odnosno novog ugovora o najmu, ugovor o najmu se smatra raskinutim te se primjenjuju odredbe ovoga Pravilnika o raskidu ugovora o najmu.

Članak 12.

Ugovor o najmu sklapa se obavezno u obliku javnobilježničkog akta, s ovršnom odredbom o neposrednoj i prisilnoj ovrši duga najmoprimca na njegovoj cjelokupnoj imovini kao i ovrši radi iseljenja. Troškove solemnizacije Ugovora o najmu snosi najmoprimac.

Članak 13.

Ugovor o najmu sklapa se na rok od 60 mjeseci, uz mogućnost naknadnih produljenja.

Ugovor o najmu sklopljen na određeno vrijeme, smatra se prešutno obnovljenim za sljedeće vremensko razdoblje od 36 mjeseci, ukoliko ni jedna od ugovornih strana ne obavijesti drugu stranu najkasnije 30 dana prije isteka ugovorenog vremena najma da ne namjerava sklopiti ugovor o najmu za navedeno sljedeće vremensko razdoblje.

Najmodavac je ovlašten najkasnije 30 dana prije isteka ugovorenog vremena najma zatražiti najmoprimca izjavu danu pod kaznenom i materijalnom odgovornošću da najmoprimac i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu odgovarajuću nekretninu namjenjenu stanovanju na području gdje se nalazi nekretnina koja se daje u najam. Ukoliko su isti za vrijeme trajanja najma stekli odgovarajuću nekretninu namijenjenu stanovanju, postojeći ugovor o najmu neće se naknadno produljiti.

Ugovor o najmu sklopljen na sljedeće vremensko razdoblje, koji se sklapa nakon isteka roka od 60 mjeseci na koji rok je prvotno sklopljen ugovor o najmu, prvenstveno svojim odredbama koje se odnose na visinu najamnine i uvjete kupoprodaje, ne mora biti istovjetan prvotno sklopljenom Ugovoru o najmu.

Članak 14.

Najmoprimac se obvezuje prilikom sklapanja ugovora o najmu na račun APN-a, kao najmodavca, položiti jamčevinu u iznosu od tri mjesečne najamnine, kao jamstvo za plaćanje najamnine za vrijeme trajanja najma, otkaznog roka, režijskih troškova i popravaka prouzročenih oštećenja u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade.

Otkazom ugovora o najmu ili istekom roka na koji je ugovor o najmu sklopljen, jamčevina se vraća najmoprimcu ovisno o podmirenosti dospjelih iznosa najamnine i stanju u kojem je nekretnina koja je bila predmetom najma.

Stanje nekretnine dane u najam, utvrđuje se zapisnikom o primopredaji nekretnine u posjed najmoprimcu ili APN-a, nakon sklapanja ili nakon otkaza ugovora o najmu odnosno nakon isteka vremena na koje je ugovor o najmu sklopljen.

APN će iz primljenog iznosa jamčevine namiriti nastale troškove prema slijedećem redosljedu:

- pretrpljenu štetu na predmetu najma,
- druge nespecificirane troškove i obveze, koji mogu nastati tijekom trajanja ovog ugovora.
- zakonsku zateznu kamatu za nepravodobnu plaćenu najamninu i režijske troškove,
- dospjelu neplaćenu najamninu i režijske troškove.

Najmoprimac je dužan APN-u kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti dopustiti ulaz u predmet najma te dopustiti kontrolu korištenja predmeta najma.

Članak 15.

Ugovorom o najmu najmoprimac se obvezuje uz trošak najamnine 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 dospjeća naznačenom na svakoj od uplatnica.

Najmoprimac se obvezuje do 15. u mjesecu, za prethodni mjesec, dostaviti APN-u dokaz o podmirenju obveza iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 16.

Najmoprimac se obvezuje preuzeti plaćanje troškova tekućeg održavanja stana i opreme, a za popravke koji prelaze granice tekućeg održavanja, dužan je ishoditi suglasnost APN-a kao najmodavca

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

APN kao najmodavac će na zahtjev najmoprimeca o svom trošku otkloniti nedostatke na stanu ili opremi koji su nastali kao posljedica dužeg nekorištenja predmeta najma odnosno zakupa, te provedbe redovnih godišnjih servisa a za koje je protekao jamstveni rok.

PRESTANAK UGOVORA O NAJMU

Članak 17.

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

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

Otkazni rok iznosi tri mjeseca i počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Članak 18.

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

- ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku ugovoreni iznos najamnine i druge ugovorene troškove u svezi s uporabom predmeta najma,
- ako najmoprimac svojim radnjama ili propustima ometa druge suvlasnike ili korisnike zgrade u mirnom korištenju njihovih posebnih dijelova zgrade odnosno zajedničkih dijelova zgrade,
- ako najmoprimac ili druge korisnici predmeta najma (članovi obiteljskog domaćinstva) ne koriste predmet najma za stanovanje, već u cijelosti ili djelomično za druge namjene,

- ako 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 uvjetima Zakona, ovog Pravilnika i ugovora o najmu,
- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam.

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

Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz stavka 2. ovog članka ako najmoprimac dva ili više puta postupi suprotno ugovoru odnosno stavku 1., alineje 1-5 ovog članka.

Ako najmoprimac odbije primiti pisanu opomenu iz stavka 2. ovog članka ista se smatra dostavljenom istekom roka od 3 dana od dana oglašavanje na oglasnoj ploči APN-a te objave na internet stranici APN-a.

Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz ugovora o najmu, otkazni rok počinje teći protekom roka od 3 dana od kada je obavijest o pisanom otkazu ugovora o najmu izvješena na oglasnoj ploči APN-a te objavljena na internet stranici APN-a.

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 zbog smetanja posjeda i iseljenja najmoprimca.

Postupak iz stavka 5. ovog članka hitan je.

Članak 19.

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

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

Na način dostave pisanog otkaza ugovora o najmu na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 18. ovog Pravilnika.

Članak 20.

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana prije isteka ugovorenog vremena, ali je o tome dužan izvijestiti najmodavca, najmanje tri mjeseca prije nego što namjerava iseliti iz stana.

Članak 21.

U slučaju prestanka najmodavca, prava i dužnosti iz ugovora o najmu prelaze na pravne sljednike najmodavca.

U slučaju smrti najmoprimca prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu nekretnine prelaze na jednog od njegova pravnog sljednika, ovisno o njihovu sporazumu, a koji zadovoljavaju uvjete iz članka 2. ovoga Pravilnika.

O nastaloj promjeni pravni sljednici najmprimca dužni su obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana od smrti najmprimca.

Ako pravni sljednici najmprimca ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu, protekom roka od 30 dana od smrti najmprimca, smatrat će se da nekretninu koriste bez ugovora o najmu nekretnine.

KUPOPRODAJA NEKRETNINE

Članak 22.

Ugovorom o najmu obavezno se utvrđuje i pravo najmprimca da tijekom trajanja najma i/ili prije proteka trajanja najma, nekretninu koja je predmet najma kupi od APN-a.

Članak 23.

Kupoprodajna cijena nekretnine utvrđuje se imajući u vidu troškove financiranja i izgradnje te tržišnu vrijednost nekretnine i mogućnost prodaje nekretnine u odnosu na stanje na tržištu nekretnina pri čemu redovito korištenje nekretnine od strane najmprimca neće utjecati na eventualno smanjenje vrijednosti nekretnine koja je predmet najma.

Kupoprodajna cijena nekretnine utvrđena prije sklapanja ugovora o najmu, nepromjenjiva je najviše 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu te se istekom navedenog roka ponovno utvrđuje.

Kupoprodajnu cijenu nekretnine utvrđuje ovlašteni sudski vještak, procjenom, koja u svojim elementima treba sadržavati i mogućnost prodaje predmetne nekretnine u odnosu na stanje na tržištu nekretnina.

Ukoliko je utvrđena cijena nekretnine, na način određen stavcima 1. i 2. ovog članka, niža od troškova izgradnje i financiranja predmetne nekretnine, na predloženu kupoprodajnu cijenu suglasnost daje Upravno vijeće APN-a.

Članak 24.

Kupoprodajna cijena nekretnine, utvrđena na način određen člankom 23. ovoga Pravilnika, umanjit će se za iznos plaćene najamnine, najmprimcima koji uredno ispunjavaju svoje obveze iz sklopljenog ugovora o najmu, i to na način i u visini kako slijedi:

- ako od zaključenja ugovora o najmu do podnošenja zahtjeva za sklapanje ugovora o kupoprodaji prođe manje od 36 mjeseci kupoprodajna cijena će se umanjiti za cjelokupni iznos plaćene najamnine;
- ako od zaključenja ugovora o najmu do podnošenja zahtjeva za sklapanje ugovora o kupoprodaji prođe više od 36 mjeseci ali ne više od 60 mjeseci, kupoprodajna cijena će se umanjiti za 85% iznosa uplaćene najamnine;

Ukoliko se kupoprodajna cijena plaća u gotovini, ukupno uplaćeni iznos najamnine od trenutka podnošenja zahtjeva za sklapanje ugovora o kupoprodaji do sklapanja istog vraća se najmprimcu u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Ukoliko se kupoprodajna cijena plaća putem kredita poslovne banke i kredita APN-a, za ukupno uplaćeni iznos najamnine, od trenutka podnošenja zahtjeva za sklapanje ugovora o kupoprodaji do sklapanja istog, će se umanjiti treći obrok kredita (javna sredstva Republike Hrvatske).

Ako se nakon isteka roka od 60 mjeseci na koji rok je prvotno sklopljen ugovor o najmu, zaključi novi ugovor o najmu sklopljen na sljedeće vremensko razdoblje od 60 mjeseci, kupoprodajna cijena neće se umanjivati

Članak 25.

Ugovor o kuporodaji ne može se sklopiti prije podmirenja svih dospjelih, a neplaćenih, iznosa najamnina te podmirenja svih drugih troškove u svezi s uporabom predmeta najma za cjelokupno razdoblje trajanja najma.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 26.

Administrativne i tehničke poslove pripreme i realizacije najma odnosno zakupa nekretnina prema uvjetima iz ovog Pravilnika obavljaju radnici Odjela za gospodarenje i prodaju nekretnina APN-a.

Administrativni i tehnički poslovi obuhvaćaju:

- pripremu i objavu javnog poziva iz članka 3. ovog Pravilnika,
- izradu sažetka za svaki zaprimljeni predmet s analitičkim prikazom zahtjevano i dostavljene dokumentacije, potvrđenog od radnika koji je sastavio isti,
- izradu nacrtu zaključka kojom se prihvaća zahtjev,
- izradu ugovora o najmu i svih pripadajućih dokumenata,
- predaju nekretnine u posjed najmoprimcu uz sastavljanje zapisnika o primopredaji,
- provjeru korištenja nekretnine,
- druge poslove potrebne za realizaciju najma.

Članak 27.

Poslove praćenja naplate dospjelih iznosa najamnine, i ispunjenja ostalih obveza najmoprimca u vezi korištenja nekretnine, odnosno praćenja naplate dospjelih iznosa u slučaju kupoprodaje nekretnine koja je predmet najma, obavljaju radnici Odjela za financije i računovodstvo APN-a.

Poslovi praćenja naplate prvenstveno obuhvaćaju pravovremeno izvješćivanje Odjela za gospodarenje i prodaju nekretnina APN-a o dospjelim, a neplaćenim iznosima najamnine, radi poduzimanja potrebnih radnji usmjerenih osiguranju ispunjenja obveza iz ugovora o najmu ili ugovora o zakupu.

Članak 28.

APN ustrojava bazu podataka i upravlja bazom podataka sklopljenih ugovora o najmu, najmoprimaca i ostalih podataka koji nastanu za vrijeme trajanja najma, u skladu s ovim Pravilnikom. APN osigurava zaštitu podataka, u skladu s posebnim propisima o zaštiti podataka te osigurava njihovu dostupnost samo na obrazloženi zahtjev podnositelja upita ili prilikom obavljanja svojih javnih ovlasti.

Članak 29.

Danom stupanja na snagu ovoga Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o najmu nekretnina iz Programa POS-a od 03. svibnja 2013. godine, te izmjena i dopuna od 11. prosinca 2013. godine.

Članak 30.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.