

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, 57/18, 66/19 i 58/21) ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine 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), 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 (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 prema propisima 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 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još 10 m².

(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 redosljedju:

- zahtjevi osoba koje su u stambenoj zgradi sagrađenoj prema odredbama Zakona kupile stan od APN-a ili članovi njihovog obiteljskog domaćinstva prema datumu rođenja
- zahtjevi osoba koje su u stambenoj zgradi sagrađenoj prema odredbama Zakona iznajmile stan od APN-a ili članovi njihovog obiteljskog domaćinstva prema datumu rođenja
- zahtjevi ostalih pravnih i fizičkih osoba prema datumu rođenja odnosno osnivanja pravne osobe

III. POSTUPAK I TIJELO ZA PROVEDBU DAVANJA U NAJAM

Članak 3.

(1) Odluku o početku postupka davanja nekretnina u najam donosi direktor APN-a na temelju suglasnosti Upravnog vijeća APN-a sukladno stavka 5. članku 24, Zakona.

(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 Liste reda prvenstva za davanje stanova u najam iz Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a).

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

(4) Konačnu listu reda prvenstva za najam stanova iz Programa POS-a donosi direktor APN-a.

(5) Povjerenstvo, na temelju Konačne liste reda prvenstva, poziva podnositelja zahtjeva na odabir nekretnine 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 mrežnoj 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,
- dokaze o visini mjesečnih prihoda ostvarenih u zadnjih 6 mjeseci prije objave javnog poziva za najam nekretnina 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 jednoroditeljske obitelji,
- 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 svoju potpis na izjavama iz stavka 1. podstavaka 4. i 8. ovoga članka.

(3) Isprave iz stavka 1. podstavaka 2., 4., i 9. do 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,
- statusa jednoroditeljske obitelji,
- 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 uložених javnih sredstava, za svaku lokaciju posebno.

(2) Visina najamnine utvrđuje se u eurima.

(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 dospjeća se ne može mijenjati za vrijeme trajanja ugovora o najmu, bez suglasnosti najmoprimca.

(2) Na uplate najamnine izvršene nakon roka dospjeća 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) Svaki podnositelj zahtjeva za najam može samo jednom konzumirati svoje pravo na sklapanje ugovora o najmu za jedan pojedini stan te nije moguće za vrijeme trajanja ugovora o najmu sklapati ugovor ili dodatak (aneks) ugovora o najmu kojim bi se iznajmio drugi stan na istoj lokaciji.

(2) Za vrijeme trajanja pojedinog ugovora o najmu nije moguće izvršiti promjenu najmoprimca (nositelja ugovora o najmu) na člana njegovog obiteljskog domaćinstva osim u slučajevima opisanim u članku 20. ovog Pravilnika.

(3) 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,
- odredbe o zabrani promjene najmoprimca na člana njegovog obiteljskog domaćinstva osim u slučaju smrti najmoprimca ili lišenja poslovne sposobnosti,
- mjesto i datum sklapanja ugovora.

(4) 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 najmoprimeca (kupca) o plaćanju poreza na promet nekretnina i na podmirenje troškova sklapanja ugovora o kupoprodaji i uknjižbe nekretnine u zemljišnim knjigama.

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

(6) Ako najmoprimec 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 11.

(1) Ugovor o najmu sklapa se obvezno u obliku javnobilježničkog akta, s ovršnom odredbom o neposrednoj i prisilnoj ovrši duga najmoprimeca na njegovoj cjelokupnoj imovini kao i ovrši radi iseljenja.

(2) Troškove solemnizacije ugovora o najmu snosi najmoprimec.

Članak 12.

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

(2) Ugovor o najmu sklopljen na određeno vrijeme, smatra se prešutno obnovljenim za sljedeće vremensko razdoblje od 36 mjeseci, ako 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.

(3) Najmodavac je ovlašten najkasnije 30 dana prije isteka ugovorenog vremena najma zatražiti najmoprimeca izjavu danu pod kaznenom i materijalnom odgovornošću da najmoprimec i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu odgovarajuću nekretninu namijenjenu stanovanju na području gdje se nalazi stan koji se daje u najam. Ako su isti za vrijeme trajanja najma stekli odgovarajuću nekretninu namijenjenu stanovanju, postojeći ugovor o najmu neće se naknadno produljiti.

(4) 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, ne mora biti istovjetan prvotno sklopljenom Ugovoru o najmu.

Članak 13.

(1) 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.

(2) 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 stan koji je bio predmetom najma.

(3) Stanje stana danog u najam, utvrđuje se zapisnikom o primopredaji stana u posjed najmoprimcu ili APN-u, nakon sklapanja ili nakon otkaza ugovora o najmu odnosno nakon isteka vremena na koje je ugovor o najmu sklopljen.

(4) APN će iz primljenog iznosa jamčevine namiriti nastale troškove prema sljedećem redosljedu:

- pretrpljenu štetu na stanu,
- 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.

(5) Najmoprimac je dužan APN-u kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti dopustiti ulaz u stan te dopustiti kontrolu korištenja stana.

Članak 14.

(1) 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.

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

Članak 15.

(1) Najmoprimac se obvezuje preuzeti plaćanje troškova tekućeg održavanja stana i opreme, a za popravke koji prelaze granice tekućeg održavanja (nužne popravke) odnosno popravke koji se mogu smatrati korisnima i luksuznima, dužan je ishoditi suglasnost APN-a kao najmodavca.

(2) Najmoprimac nije ovlašten vršiti preinake na stanu i zajedničkim prostorijama, kao i uređajima zgrade bez prethodne pisane suglasnosti APN-a kao najmodavca.

(3) APN kao najmodavac će na zahtjev najmoprimca o svom trošku otkloniti nedostatke na stanu ili opremi, a za koje nije odgovoran najmoprimac.

(4) APN kao najmodavac će na zahtjev najmoprimca o svom trošku otkloniti nedostatke na stanu ili opremi koji su nastali kao posljedica dužeg nekorištenja stana-te provedbe redovnih godišnjih servisa, a za koje je protekao jamstveni rok.

VI. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU

Članak 16.

(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 tri mjeseca i počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca nakon mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Članak 17.

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

- ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku ugovoreni iznos najamnine i druge ugovorene troškove u svezi s korištenjem stana,
- 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 stana (članovi obiteljskog domaćinstva) ne koriste stan za stanovanje, već u cijelosti ili djelomično za druge namjene,
- ako najmoprimac (nositelj ugovora o najmu) i članovi obiteljskog domaćinstva isele iz stana odnosno isti ne koristi za vlastito stanovanje duže od 3 mjeseca,
- ako najmoprimac ne dopusti APN-u kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti ulaz u stan, odnosno ako ne dopustiti kontrolu korištenja stana u skladu s uvjetima Zakona, ovoga Pravilnika i ugovora o najmu,
- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam.

(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 iz stavka 2. ovoga članka i bez opomene 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 tri dana od dana oglašavanje 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 tri 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) Ukoliko najmoprimac za vrijeme trajanja otkaznog roka iz članka 17. ovog Pravilnika podmiri cjelokupno dugovanje najamnine i ostalih ugovorenih troškova u svezi s uporabom predmeta najma, najmodavac može Sporazumom staviti otkaz ugovora o najmu stana izvan snage.

(7) Ako najmoprimac odbije predati stan 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 18.

(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.

(4) Na način dostave pisanog raskida ugovora o najmu na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 17. ovoga Pravilnika.

(5) Ukoliko najmoprimac za vrijeme trajanja otkaznog roka iz članka 17. ovog Pravilnika podmiri cjelokupno dugovanje najamnine i ostalih ugovorenih troškova u svezi s uporabom predmeta najma, najmodavac može Sporazumom staviti raskid ugovora o najmu stana izvan snage.

Članak 19.

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 20.

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

(2) U slučaju smrti najmoprimca ili njegovog lišenja poslovne sposobnosti prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu nekretnine prelaze na jednog od njegovih nasljednika odnosno članova obiteljskog domaćinstva ili skrbnika, ovisno o njihovu sporazumu, a koji zadovoljavaju uvjete iz članka 2. ovoga Pravilnika.

(3) O nastaloj promjeni, nasljednici najmoprimca dužni su obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana od smrti najmoprimca.

(4) Ako osobe iz stavka 3. ovoga članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu, protekom roka od 30 dana od smrti najmoprimca, smatrat će se da nekretninu koriste bez ugovora o najmu stana.

VII. KUPOPRODAJA NEKRETNINE

Članak 21.

Ugovorom o najmu utvrđuje se i pravo najmoprimca da tijekom trajanja najma, nekretninu koja je predmet ugovora o najmu kupi od APN-a.

Članak 22.

(1) Kupoprodajna cijena stana utvrđuje se imajući u vidu troškove financiranja i izgradnje te tržišnu vrijednost stana, i mogućnost prodaje stana u odnosu na stanje na tržištu nekretnina pri čemu redovito korištenje stana od strane najmoprimca neće utjecati na eventualno smanjenje vrijednosti stana koji je predmet ugovora o najmu.

(2) Kupoprodajna cijena stana utvrđena prije sklapanja ugovora o najmu, nepromjenjiva je najviše 60 mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu te se istekom navedenog roka ponovno utvrđuje od strane stalnog sudskog vještaka procjenom, koja u svojim elementima sadrži i mogućnost prodaje predmetnog stana u odnosu na stanje na tržištu nekretnina.

(3) Ako je utvrđena cijena stana, na način određen stavicima 1. i 2. ovoga članka, niža od troškova izgradnje i financiranja predmetnog stana na predloženu kupoprodajnu cijenu suglasnost daje Upravno vijeće APN-a.

Članak 23.

(1) Kupoprodajna cijena stana, utvrđena na način propisan člankom 22. ovoga Pravilnika, umanjit će se za iznos plaćene najamnine, najmoprimcima koji uredno ispunjavaju svoje obveze iz sklopljenog ugovora o najmu:

- 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.

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

(3) Ako 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, umanjiti će se treći obrok kredita (javna sredstva Republike Hrvatske).

(4) 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 24.

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

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

(1) Administrativne i tehničke poslove pripreme i realizacije najma stana prema uvjetima iz ovoga Pravilnika obavljaju službenici Odjela za gospodarenje i prodaju nekretnina APN-a.

(2) Administrativni i tehnički poslovi obuhvaćaju:

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

Članak 26.

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

(2) 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 27.

(1) APN ustrojava bazu podataka i upravlja bazom podataka sklopljenih ugovora o najmu, najmoprimaca i ostalih podataka koji nastanu za vrijeme trajanja najma, sklopljenih ugovora o kupoprodaji, kupaca i ostalih podataka koji nastanu za vrijeme otplate stana koji je predmet kupnje, u skladu s ovim Pravilnikom.

(2) 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 28.

Danom stupanja na snagu ovoga Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o najmu nekretnina iz Programa društveno poticane stanogradnje („Narodne novine“ 101/18) i Pravilnik o najmu nekretnina iz Programa POS-a (Klasa: 371-05/18-02/32; Ur. broj: 531-01-18-2) od 23. studenog 2018. godine.

Članak 29.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 007-04/23-03/2

URBROJ: 356-01/23-1

Zagreb, 3. ožujka 2023.

Potpredsjednik Vlade Republike Hrvatske
Ministar prostornoga uređenja, građiteljstva i
državne imovine
Predsjednik Upravnog vijeća

