



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 023-01/21-01/35

URBROJ: 531-01-22-14

Zagreb, 05. siječnja 2022.

Na temelju točke VII. Odluke Vlade Republike Hrvatske o financiranju najamnine za stambeno zbrinjavanje osoba čije su nekretnine stradale u potresima na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije („Narodne novine“, br. 17/21), i Odluke o izmjeni Odluke o financiranju najamnine za stambeno zbrinjavanje osoba čije su nekretnine stradale u potresima na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije („Narodne novine“, br. 65/21) ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine donosi

UPUTU

o načinu provedbe Odluke Vlade Republike Hrvatske o financiranju najamnine za stambeno zbrinjavanje osoba čije su nekretnine stradale u potresima na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije

I.

Ovom Uputom propisuje se način provedbe Odluke Vlade Republike Hrvatske o financiranju najamnine za stambeno zbrinjavanje osoba čije su nekretnine stradale u potresima na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije („Narodne novine“, br. 17/21), i Odluke o izmjeni Odluke o financiranju najamnine za stambeno zbrinjavanje osoba čije su nekretnine stradale u potresima na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije („Narodne novine“, br. 65/21) u daljnjem tekstu: Odluka Vlade), sadržaj zahtjeva za odobravanje financiranja najamnine za stambeno zbrinjavanje, utvrđivanje statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan i isprava koje se prilažu zahtjevu, sadržaj obrasca za iskazivanje interesa za davanje stana u najam i isprava koje se prilažu obrascu, postupanje Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) u navedenim slučajevima i druga bitna pitanja za način provedbe Odluke Vlade.

II.

Ministarstvo će objaviti Javni poziv za financiranje najamnine za stambeno zbrinjavanje osoba čije su nekretnine stradale u potresu na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije (u daljnjem tekstu: Javni poziv), sukladno Odluci Vlade.

III.

U provođenju Odluke Vlade, Ministarstvo će po zahtjevima fizičkih osoba provoditi upravni postupak te o zahtjevima odlučivati rješenjem.

Protiv rješenja Ministarstva iz prethodnog stavka, nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

IV.

Ministarstvo će Javnim pozivom pozvati vlasnike obiteljskih kuća, vlasnike stanova i zaštićene najmoprimce na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije, te njihove srodnike u pravoj liniji čije su kuće i stanovi u preliminarnom pregledu zgrada označene kao N1 (neuporabljivo – zbog vanjskog utjecaja) i N2 (neuporabljivo – zbog oštećenja), te stoga nisu podobne za stanovanje, da podnesu zahtjev za utvrđivanje statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan.

Ministarstvo će izraditi obrazac zahtjeva koji će sadržavati ime, prezime i OIB podnositelja zahtjeva i svih članova njegova kućanstva, adresu i površinu kuće ili stana koja je oštećena u potresu te kontakt podatke podnositelja zahtjeva. Obrazac zahtjeva nalazi se u prilogu ove Upute i čini njezin sastavni dio.

V.

Radi utvrđenja činjenica za ispunjavanje uvjeta stjecanja statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za stambeno zbrinjavanje, Ministarstvo će u Javnom pozivu od podnositelja zahtjeva zatražiti dostavu sljedećih isprava:

1. izvadak iz zemljišne knjige ili drugu ispravu kojom se dokazuje da je podnositelj zahtjeva vlasnik oštećene kuće/stana

- izvadak se dostavlja radi utvrđenja vlasništva podnositelja zahtjeva nad oštećenom kućom/stanom
- izvatkom se utvrđuje točna adresa oštećene kuće/stana radi provjere razine oštećenja u preliminarnim pregledima
- izvatkom se utvrđuje površina kuće/stana koja nije pogodna za stanovanje
- zemljišnoknjižni izvadak se može dostaviti u originalu ili se dostavlja ispis iz sustava ZIS (e-izvadak)
- pod drugom ispravom podrazumijeva se ugovor o kupoprodaji, rješenje o nasljeđivanju ili drugi pravni temelj stjecanja prava vlasništva oštećene kuće/stana koji još nije proveden u zemljišnoj knjizi

2. zaštićeni najmoprimac u stanu u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ili treće osobe, dužan je dostaviti ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom

- ugovorom o najmu stana sa zaštićenom najamninom podnositelj zahtjeva dokazuje status zaštićenog najmoprimca
- ugovorom o najmu stana sa zaštićenom najamninom se utvrđuje točna adresa oštećenog stana radi provjere razine oštećenja u preliminarnim pregledima
- ugovorom o najmu stana sa zaštićenom najamninom utvrđuje se površina stana koja nije pogodna za stanovanje
- ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom dostavlja se u originalu ili neovjerenoj preslici uz predočenje izvornika na uvid

3. izjavu vlasnika obiteljske kuće ili stana, odnosno zaštićenog najmoprimca, odnosno srodnika tih osoba u pravoj liniji, ovjerenu kod javnog bilježnika, da oni odnosno njihov

bračni drug, izvanbračni drug, životni partner, odnosno druga osoba koja živi u kućanstvu s njima, na području od 20 km od adrese oštećene kuće ili stana nemaju u vlasništvu drugu useljivu kuću ili stan

- navedena izjava davat će se putem obrasca koji će sadržavati sve potrebne izjave (obrazac jedinstvene izjave), koji se nalazi u prilogu ove Upute i čini njezin sastavni dio
- u izjavi će biti navedena imena, prezimena i OIB-ovi podnositelja zahtjeva i svih ukućana te izjava da nitko od njih na području od 20 km od adrese oštećene kuće ili stana nemaju u vlasništvu drugu useljivu kuću ili stan
- izjava se potpisuje pod materijalnom i kaznenom odgovornošću, a potpis na navedenoj izjavi ovjerava se kod javnog bilježnika
- izjava je potrebna kako bi se utvrdilo ostvaruje li vlasnik oštećene kuće/stana pravo na financiranje najamnine za zamjenski stan
- nakon donošenja rješenja o utvrđivanju statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan, Ministarstvo će putem Državne geodetske uprave i nadležnih zemljišno knjižnih odjela provjeriti navode iz izjave podnositelja zahtjeva, te ukoliko se utvrdi da je podnositelj dao netočne podatke u izjavi, rješenje o utvrđivanju statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan će se poništiti, a protiv podnositelja zahtjeva tražit će se povrat isplaćenih sredstava te će se pokrenuti svi potrebni pravni postupci

4. izjavu vlasnika obiteljske kuće ili stana, odnosno zaštićenog najmoprimeca, odnosno srodnika tih osoba u pravoj liniji ovjerenu kod javnog bilježnika da su oni odnosno njihov bračni drug, izvanbračni drug, životni partner, odnosno druga osoba koja živi u kućanstvu s njima na dan 22. ožujka odnosno 28. ili 29. prosinca 2020. godine stanovali u oštećenoj obiteljskoj kući ili stanu

- navedena izjava davat će se putem obrasca koji će sadržavati sve potrebne izjave (obrazac jedinstvene izjave), koji se nalazi u prilogu ove Upute i čini njezin sastavni dio
- u izjavi će biti navedena imena, prezimena i OIB-ovi podnositelja zahtjeva i svih ukućana
- izjava se daje radi utvrđivanja broja osoba u kućanstvu i po tome maksimalnoj površini zamjenskog stana za koji se financira najamnina, odnosno određivanja apsolutnog iznosa kojim se financira najamnina za zamjenski stan
- izjava se potpisuje pod materijalnom i kaznenom odgovornošću, a potpis na navedenoj izjavi ovjerava se kod javnog bilježnika
- ukoliko se nakon donošenja rješenja o utvrđivanju statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan utvrdi da su podaci dani u izjavi netočni, rješenje o utvrđivanju statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan će se poništiti, a protiv podnositelja zahtjeva tražit će se povrat isplaćenih sredstava te će se pokrenuti svi potrebni pravni postupci

5. uvjerenje policijske uprave o prebivalištu/boravištu za podnositelja zahtjeva i za sve članove kućanstva iz kojeg će biti vidljivo da su prethodno navedene osobe imale prebivalište/boravište u oštećenoj kući/stanu na dan 22. ožujka odnosno 28. ili 29. prosinca 2020. godine

- uvjerenje je moguće pribaviti putem sustava e-Građani ili neposredno u nadležnoj policijskoj postaji
- uvjerenje se podnosi radi utvrđivanja broja osoba u kućanstvu koje su na adresi oštećene kuće ili stana imale prijavljeno prebivalište/boravište te sukladno navedenom radi utvrđivanja maksimalne površine zamjenskog stana za koji se financira najamnina, odnosno apsolutnog iznosa kojim se financira najamnina za zamjenski stan

6. dokaz o srodstvu u pravoj liniji s vlasnikom obiteljske kuće ili stana, odnosno zaštićenim najmoprimcem, ukoliko zahtjev za financiranje najamnine podnosi osoba koja sama nije vlasnik obiteljske kuće ili stana odnosno zaštićeni najmoprimec
npr. izvadak iz matične knjige rođenih/umrlih

7. izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu kod javnog bilježnika da je suglasan da Ministarstvo može javno objaviti na mrežnoj stranici Ministarstva informacije o iznosu

sredstava isplaćenih za financiranje najamnine za zamjenski stan, kao i druge bitne podatke za provedbu Odluke Vlade

- navedena izjava davat će se putem obrasca koji će sadržavati sve potrebne izjave (obrazac jedinstvene izjave), koji se nalazi u prilogu ove Upute i čini njezin sastavni dio
- izjava se daje radi pravnog reguliranja objave osobnih podataka i potrebna je radi osiguravanja transparentnosti utrošenih sredstava sukladno Odluci Vlade
- potpis na navedenoj izjavi ovjerava se kod javnog bilježnika.

VI.

Ministarstvo će po službenoj dužnosti pribaviti podatak da li je kuća/stan podnositelja zahtjeva preliminarnim pregledom označena kao N1 (neuporabljivo – zbog vanjskog utjecaja) i N2 (neuporabljivo – zbog oštećenja).

Ministarstvo pridržava pravo zatražiti i dodatne isprave ukoliko je isto potrebno za utvrđenje činjenica nužnih za odlučivanje o zahtjevu za utvrđivanje statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan, kao npr. izvadaka iz matice rođenih radi utvrđenja srodničkih odnosa kod zaštićenog najmoprimeca i osoba koje s njim žive u kućanstvu.

U slučaju potrebe uvida u izvornike traženih isprava, Ministarstvo će pozvati podnositelja zahtjeva na dostavu izvornika isprava na uvid.

Ministarstvo će o ispunjavanju uvjeta stjecanja statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za stambeno zbrinjavanje odlučiti rješenjem.

Ukoliko se donosi rješenje kojim se utvrđuje ispunjavanje uvjeta stjecanja statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za stambeno zbrinjavanje, u izrijeci rješenja navest će se:

- podaci o podnositelju zahtjeva,
- broju članova kućanstva koji žive s podnositeljem zahtjeva,
- maksimalna površina zamjenskog stana za koju će se financirati najamnine,
- maksimalni iznos s kojim će se financirati iznos najamnine zamjenskog stana,
- rok važenja prava na financiranje najamnine zamjenskog stana sukladno Odluci Vlade.

VII.

Ministarstvo će Javnim pozivom pozvati i vlasnike stanova na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije koji žele stanove u njihovom vlasništvu dati u najam osobama kojima je utvrđeno ispunjavanje uvjeta stjecanja statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za stambeno zbrinjavanje, da se obrate Ministarstvu te time iskažu interes za davanje svojih stanova u najam.

Ministarstvo će izraditi obrazac za iskazivanje interesa koji će sadržavati ime, prezime i OIB vlasnika stana, adresu i površinu stana, iznos najamnine za koju bi podnositelj obrasca dao stan u najam te kontakt podatke vlasnika stana podnositelja obrasca. Obrazac za iskazivanje interesa nalazi se u prilogu ove Upute i čini njezin sastavni dio.

VIII.

Uz ispunjeni obrazac za iskazivanje interesa za davanje u najam stana u svom vlasništvu, vlasnici stanova koji iskazuju interes za davanje u najam dostavljaju sljedeće isprave:

1. izvadak iz zemljišne knjige ili drugu ispravu kojom se dokazuje da je da je podnositelj obrasca vlasnik stana

- izvadak se dostavlja radi utvrđenja vlasništva podnositelja obrasca nad stanom koji se nudi za davanje u najam
- izvatkom se utvrđuje točna adresa i površina stana koji se nudi u najam

- zemljišnoknjižni izvadak se može dostaviti u originalu ili se dostavlja ispis iz sustava ZIS (e-izvadak)
 - pod drugom ispravom podrazumijeva se ugovor o kupoprodaji, rješenje o nasljeđivanju ili drugi pravni temelj stjecanja prava vlasništva stana koji još nije proveden u zemljišnoj knjizi
- 2. potvrdu nadležne porezne uprave da podnositelj obrasca nema dospjelog poreznog duga**
- potvrda ne smije biti starija od 30 dana od dana podnošenja obrasca
 - potvrdu je moguće pribaviti putem sustava e-Građani ili neposredno u nadležnoj poreznoj upravi
- 3. izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu kod javnog bilježnika da je suglasan da Ministarstvo može javno objaviti na mrežnoj stranici Ministarstva informacije o iznosu sredstava isplaćenih za financiranje najamnine za zamjenski stan, kao i druge bitne podatke za provedbu Odluke Vlade**
- navedena izjava davat će se putem obrasca koji će sadržavati sve potrebne izjave (obrazac jedinstvene izjave), koji se nalazi u prilogu ove Upute i čini njezin sastavni dio
 - izjava se daje radi pravnog reguliranja objave osobnih podataka i potrebna je radi osiguravanja transparentnosti utrošenih sredstava sukladno Odluci Vlade
 - potpis na navedenoj izjavi ovjerava se kod javnog bilježnika.

IX.

Ministarstvo će po službenoj dužnosti pribaviti podatak ima li podnositelj obrasca dospjelog duga prema Ministarstvu ili prema Državnim nekretninama d.o.o. Zagreb.

Ukoliko su ispunjene sve pretpostavke za stanove koji se nude u najam, te podnositelj obrasca nema dospjelog duga prema Republici Hrvatskoj, Ministarstvu ili prema Državnim nekretninama d.o.o. Zagreb, Ministarstvo će o navedenim stanovima, za koje su njihovi vlasnici iskazali interes davanje u najam osobama kojima će se financirati najamnina za zamjenski stan, napraviti bazu podataka.

U navedenu bazu podataka, Ministarstvo će unijeti i podatke o stanovima kojima upravlja.

Ministarstvo će podatke iz baze podataka o stanovima za koje su njihovi vlasnici iskazali interes za davanje u najam davati isključivo osobama kojima će se rješenjem biti utvrđen status osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan.

X.

Agencije za posredovanje u prometu nekretninama mogu umjesto vlasnika podnijeti obrazac iz točke VII. ove Upute i isprave iz točke VIII. ove Upute, ali tada moraju dostaviti i posebnu punomoć vlasnika za poduzimanje navedenih radnji.

U navedenom slučaju iz sredstava kojima se financira najamnina ne može se platiti naknada agenciji za posredovanje, već je navedeno isključivi odnos agencije i vlasnika stana.

XI.

Ministarstvo će izraditi predložak ugovora o najmu zamjenskog stana sa svim bitnim sastojcima.

Ugovor o najmu zamjenskog stana mora sadržavati podatke:

- odredbe o najmodavcu i najmoprimcu,
- opis stana koji je predmet najma sukladno podacima iz zemljišnih knjiga,
- iznos ukupne visine najamnine s iskazanom jediničnom cijenom najamnine po metru kvadratnom,

- odredbu da režije za stan u najmu plaća najmoprimac i da iznos režija nije uračunat u iznos najamnine,
- odredbu da komunalna naknada i sredstva za pričuvu terete vlasnika stana.

XII.

Ukoliko osobe kojima je utvrđen status osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan sklope ugovor o najmu zamjenskog stana za stan iz baze podataka iz točke IX. ove Upute sukladno predlošku ugovora Ministarstva, navedeni ugovor o najmu dostavit će Ministarstvu s dokazom da je isti podnesen Ministarstvu financija, Poreznoj upravi u svrhu reguliranja porezne obveze te će Ministarstvo tada donijeti u upravnom postupku rješenje o odobravanju financiranja najamnine za zamjenski stan.

Ukoliko se donosi rješenje o odobravanju financiranja najamnine za zamjenski stan, u izrijeci rješenja navest će se:

- podaci o najmoprimcu i najmodavcu
- opis stana koji je predmet najma sukladno podacima iz zemljišnih knjiga,
- ukupni iznos najamnine koji se financira,
- broj računa najmodavca na koji će se uplaćivati sredstva za najmninu,
- odredbu da će se najmnina uplaćivati u tekućem mjesecu za prethodni mjesec,
- rok važenja prava na financiranje najamnine zamjenskog stana sukladno Odluci Vlade.

XIII.

Ukoliko osobe iz točke IV. ove Upute nakon utvrđenja statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan sklope ugovor o najmu zamjenskog stana s trećim osobama za stan koji nije iz baze podataka iz točke IX. ove Upute, navedeni ugovor o najmu dostavit će Ministarstvu s dokazom da je isti podnesen Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, a uz ugovor moraju se dostaviti sve isprave iz točke VIII. ove Upute te će Ministarstvo donijeti u upravnom postupku rješenje o odobravanju financiranja najamnine za zamjenski stan ukoliko su ispunjene sve pretpostavke i svi uvjeti na strani najmodavca.

Ukoliko se donosi rješenje o odobravanju financiranja najamnine za zamjenski stan iz prethodnog stavka, u izrijeci rješenja navest će se svi podaci iz točke XII. stavka 2. ove Upute.

XIV.

Ukoliko je osoba iz točke IV. ove Upute već sklopila ugovor o najmu i ako takav ugovor o najmu sadrži sve bitne sastojke kao i predložak ugovora o najmu Ministarstva te je ugovor o najmu podnesen Ministarstvu financija, Poreznoj upravi u svrhu reguliranja porezne obveze, uz zahtjev iz točke IV. i isprave iz točke V. ove Upute, podnositelj zahtjeva dostavlja i isprave iz točke VIII. ove Upute, a Ministarstvo u jednom upravnom postupku donosi i rješenje o utvrđenju statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan i rješenje o odobravanju financiranja najamnine za zamjenski stan ukoliko su ispunjeni svi uvjeti za donošenje takvih rješenja sa svim potrebnim odredbama u izrijekama.

U slučaju iz prethodnog stavka, u izrijeku rješenja o odobravanju financiranja najamnine za zamjenski stan unijet će se odredba da se iznos najamnine za razdoblje od 19. veljače 2021. godine (dan stupanja na snagu Odluke Vlade) do dana pravomoćnosti rješenja plaća na račun najmoprimca ukoliko najmodavac dostavi potvrdu ili da izjavu da je najmnina za navedeno razdoblje već plaćena.

XV.

Ministarstvo će javni poziv objaviti u najmanje jednom od visokotiražnih dnevnih listova i na mrežnim stranicama Ministarstva.

Zahtjev za odobravanje financiranja najamnine za zamjenski stan sa svim ispravama navedenim u Javnom pozivu, obrazac iskaza interesa za davanje stana u najam sa svim ispravama navedenim u Javnom pozivu te sklopljeni ugovor o najmu i prateće isprave dostavljaju se neposredno u Ministarstvo, ili putem pošte na adresu: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb.

Zahtjev za utvrđivanje statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan podnosi se Ministarstvu najkasnije do 17. lipnja 2022.

Zahtjev za donošenje rješenja o financiranju najamnine za zamjenski stan podnosi se Ministarstvu najkasnije u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju statusa osobe kojoj će se financirati najamnina za zamjenski stan.



MINISTAR

Darko Horvat