



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

Na temelju članka 12. stavka 1. Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. („Narodne novine“, 36/24., dalje u tekstu: Zakon) i članka 11. stavka 1. Pravilnika o Registru stanova u privatnom vlasništvu u kojima žive zaštićeni najmoprimci („Narodne novine“, 47/24.), Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: Ministarstvo) objavljuje

JAVNI POZIV

za prijavu u Registar stanova u privatnom vlasništvu u kojima žive zaštićeni najmoprimci

Pozivaju se svi zainteresirani zaštićeni najmoprimci ili zaštićeni podstanari koji su taj status stekli na temelju prijelaznih odredaba Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20.) u stanovima u privatnom vlasništvu, kao i vlasnici stanova u kojima žive osobe kojem imaju status zaštićenog najmoprimca ili zaštićenog podstanara, da se jave na ovaj Javni poziv i dostave dokumentaciju kojom dokazuju svoj status.

Rok za prijavu stana u Registar istječe 15. srpnja 2024.

Stranke su obvezne popunjeni Obrazac za prijavu stana u Registar s potrebnom dokumentacijom uručiti u pisarnicu Ministarstva svaki radni dan od 8,30 do 13,30 ili dostaviti preporučenom pošiljkom na adresu:

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Zagreb, Ulica Republike Austrije 14

ili dostaviti putem elektroničke pošte na adresu elektroničke pošte provedba.Statileo@mpgi.hr

Obrazac za prijavu stana u Registar moguće je preuzeti sa mrežnih stranica Ministarstva.

Uz popunjeni obrazac stranke su obvezne dostaviti dokumentaciju s kojom raspolažu, a osobito ugovor o najmu stana ili sudsku presudu koja takav ugovor zamjenjuje te dokaz vlasništva (izvadak iz zemljišne knjige ili knjige položenih ugovora, kupoprodajni ugovor, rješenje o nasljeđivanju, i dr.).

Nadležni upravni odjeli jedinica lokalne samouprave dužni su dostaviti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine sve podatke kojima raspolažu o stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na kojima postoji pretvorbeni teret zaštićenog najma po osnovi bivšeg stanarskog prava, a koji se nalaze na njihovu području do 15. svibnja 2024. Nadležni upravni odjeli jedinica lokalne samouprave na području kojih nema takvih stanova dužni su u istom roku obavijestiti Ministarstvo o toj činjenici.

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: Agencija) do 15. svibnja 2024. ustupa Ministarstvu bazu podataka o sklopljenim ugovorima između vlasnika i zaštićenih najmoprimaca o najmu stanova u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba na temelju Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.), stanovima koji su predmet tih ugovora, vlasnicima tih stanova, zaštićenim najmoprimcima, zaštićenim podstanarima, članovima njihovih obitelji i svim ostalim raspoloživim činjenicama, koju je ustrojila i kojom upravlja na temelju Pravilnika o sadržaju podataka o stanovima i osobama koje plaćaju zaštićenu najamninu.

Pravne posljedice propuštanja roka prijave stana u Registar:

- ako i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana propuste rok za prijavu stana u Registar, ali je stan naveden u popisu stanova po jedinicama lokalne samouprave i/ili u bazi podataka Agencije, nadležni upravni jedinice lokalne samouprave odjel će, na zahtjev Ministarstva, bez odgode provjeriti činjenice vezane uz status stana na licu mjesta i o utvrđenim činjenicama obavijestiti službenu osobu.

U tom slučaju, ako se utvrdi da u stanu stanuje zaštićeni najmoprimac, a stan je u vlasništvu fizičke ili pravne osobe, službena osoba će bez odgode upozoriti stranke na posljedice propuštanja roka te im odrediti dopunski rok za podnošenje prijave najkasnije do 31. kolovoza 2024.

Ako i vlasnik i zaštićeni najmoprimac propuste prijaviti stan u Registar i u dopunskom roku pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom pretvara se u pravni odnos najma na neodređeno vrijeme, s prosječnom slobodno ugovorenom najamninom koju je zaštićeni najmoprimac dužan plaćati vlasniku stana. Podatak o visini prosječne slobodno ugovorene najamnine za pojedini stan dužno je, na zahtjev stranke, dati nadležno tijelo porezne uprave. Vlasnik stana gubi pravo na solidarnu naknadu ako je na nju bio ovlašten.

- ako i vlasnik i zaštićeni najmoprimac istog stana propuste rok za prijavu stana u Registar, a stan nije naveden ni u popisu stanova po jedinicama lokalne samouprave ni u bazi podataka Agencije pravni odnos zaštićenog najma sa zaštićenom najamninom pretvara se u pravni odnos najma na neodređeno vrijeme, s prosječnom slobodno ugovorenom najamninom koju je zaštićeni najmoprimac dužan plaćati vlasniku stana. Podatak o visini prosječne slobodno ugovorene najamnine za pojedini stan dužno je, na zahtjev stranke, dati nadležno tijelo porezne uprave. Vlasnik stana gubi pravo na solidarnu naknadu ako je na nju bio ovlašten.
- ako jedna stranka, odnosno ili vlasnik ili zaštićeni najmoprimac istog stana propusti rok za prijavu stana u Registar, u odnosu na tu stranku odgovarajuće se primjenjuju pravila o upozorenju te dopunskom roku. Ako stranka propusti prijaviti stan u Registar i u dopunskom roku do 31. kolovoza 2024., u Registar se unose podaci i dokumentacija koju je dostavila druga stranka te se smatra da se stranka koja je propustila i dopunski rok odrekla prava na ispravke, dopune ili bilo kakve prigovore vezane uz podatke unesene u Registar, kao i prava na dostavu vlastite dokumentacije ili dokumentacije različite od one koju je dostavila druga stranka.

Zakonom je predviđeno 5 programskih mjera za trajno rješenje statusa osoba koje imaju status zaštićenog najmoprimca u stanu u privatnom vlasništvu:

1. nagodba između stranaka,
2. isplata iznosa koji prema Zakonu pripada zaštićenom najmoprimcu,
3. useljenje zaštićenog najmoprimca u stan u vlasništvu Republike Hrvatske,
4. otkup stan od vlasnika i ostanak zaštićenog najmoprimca u stanu i
5. zamjena stanova između vlasnika i Republike Hrvatske u kojem slučaju zaštićeni najmoprimac ostaje živjeti u stanu u kojem je smješten.

Dodatne pogodnosti predviđene Zakonom su subvencija najamnine u prijelaznom razdoblju, isplata solidarne naknade, kao i pomoći za preseljenje za ranjive skupine.

O svim navedenim mjerama i pogodnostima stranke će biti dodatno obaviještene nakon formiranja Registra.

Za dodatne informacije možete se obratiti upitom na adresu elektroničke pošte: provedba.Statileo@mpgi.hr ili na telefonski broj: 01/3782-484.

KLASA: 023-01/23-01/105

URBROJ: 531-01-24-64

Zagreb, 24. travnja 2024.