



**REPUBLIKA HRVATSKA
SREDIŠNJI DRŽAVNI URED
ZA OBNOVU I STAMBENO ZBRINJAVANJE
Savska cesta 28, 10000 Zagreb**

KLASA: 371-01/19-01/335

URBROJ: 510-06-01-01/04-21-03

Zagreb, 10. svibanj 2021.

Temeljem članka 24. stavka 4. i 5. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, broj 106/18 i 98/19), državni tajnik Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje (u daljnjem tekstu SDUOSZ) donosi:

**GODIŠNJI PLAN KONTROLA STAMBENIH JEDINICA
KOJIMA RASPOLAŽE I UPRAVLJA SREDIŠNJI DRŽAVNI URED ZA OBNOVU I
STAMBENO ZBRINJAVANJE ZA 2021. GODINU**



Člankom 24. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“ broj: 108/18 i 98/19) propisana je obveza donošenja i provođenja Godišnjeg plana kontrola stambenih jedinica (u daljnjem tekstu Godišnji plan kontrola) namijenjenih stambenom zbrinjavanju korisnika s utvrđenim pravom na stambeno zbrinjavanje.

Godišnjim planom kontrola provodi se kontrola stanova i obiteljskih kuća koje su knjižno ili vanknjižno vlasništvo Republike Hrvatske, a kojima raspolaže i upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje (u daljnjem tekstu: Središnji državni ured).

Kontrola stambenih jedinica

Kontrola stambenih jedinica provodi se kontinuirano tijekom cijele godine prema sljedećim razlozima i indikacijama:

- kontrola zakonitog korištenja stambenih jedinica u postupku provedbe Odluke Vlade Republike Hrvatske o otpisu potraživanja s naslova najma stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje („Narodne novine“ broj 99/2017),
- kontrola korištenja stambenih jedinica u postupcima rješavanja zahtjeva za otkup prije procjene prodajne cijene i dostave predmeta na obradu kao i tijekom postupka otkupa, prilikom provjere obveza za najam i/ili na zahtjev voditelja postupka,
- kontrola korištenja stambenih jedinica u postupcima rješavanja zahtjeva za darovanje – na zahtjev voditelja postupka kao i prilikom provjere obveza za najam,
- kontrola neuseljenih stambenih jedinica u svrhu izrade Godišnjeg plana stambenog zbrinjavanja i Godišnjeg plana pojedinačne obnove stambenih jedinica,
- ciljane kontrola zakonitog korištenja stambenih jedinica prema sljedećim indikacijama i informacijama:
 - a) ne zaprimanje pismena, obavijesti, poziva, uplatnica za najam i slično,
 - b) neplaćanje režijskih i drugih troškova s osnove korištenja stambene jedinice,
 - c) obavijest MUP-a o odjavi prebivališta korisnika stambene jedinice u državnom vlasništvu,
 - d) anonimna ili potpisana prijava o nezakonitom korištenju stambene jedinice u državnom vlasništvu,
 - e) nasumična kontrola stambenih jedinica bez gore navedenih razloga i indikacija,
 - f) ad hoc kontrole po nalogu čelnika ili zahtjevu drugih ustrojstvenih jedinica SDUOSZ-a.

Status stambenih jedinica

Stambene jedinice (stanovi i obiteljske kuće) koje su predmet kontrole dijele se na useljene, neuseljene i neuseljive (oštećene) stambene jedinice.

Useljene stambene jedinice su dodijeljene korisnicima na korištenje pa je predmet kontrole njihovo zakonito korištenje, odnosno ispunjavanje obveza korisnika sukladno donesenim rješenjima/suglasnostima/odlukama i sklopljenim ugovorima o najmu/korištenju.

Neuseljene a useljive stambene jedinice uključuju se u Godišnji plan stambenog zbrinjavanja. Njihova kontrola odnosi se na provjeru useljivosti na licu mjesta a prije uključivanja istih u Godišnji plan stambenog zbrinjavanja.

Dio neuseljivih stambenih jedinica (u naravi obiteljskih kuća) predlaže se u Godišnji plan obnove/sanacije pojedinačnih stambenih jedinica, a dio u Godišnji plan stambenog zbrinjavanja darovanjem neuseljive obiteljske kuće u državnom vlasništvu i darovanjem osnovnog građevinskog materijala za popravak iste.



Korisnici

Korisnici stambenih jedinica koje su predmet kontrole dijele se na sljedeće kategorije:

- korisnici kojima je utvrđeno pravo na stambeno zbrinjavanje davanjem u najam stambene jedinice u državnom vlasništvu na području primjene Zakona i izvan područja posebne državne skrbi;
- korisnici koji borave u stambenim jedinicama temeljem akata drugih tijela i kojima je u tijeku postupak utvrđivanja prava na stambeno zbrinjavanje po službenoj dužnosti;
- korisnici stambenih jedinica koje su im dane u najam kao neophodnim kadrovima;
- žrtve nasilja u obitelji kojima su stambene jedinice dane na korištenje na rok od 2 godine;
- korisnici privremenog smještaja sukladno odlukama Središnjeg državnog ureda i ugovorima o korištenju;
- azilanti i osobe s odobrenom međunarodnom zaštitom, sukladno posebnom propisu;
- korisnici koji stambene jedinice koriste protupravno – bez valjanog akta – ilegalni posjednici.

Status korisnika stambenih jedinica utvrđuje se uvidom u službene evidencije Središnjeg državnog ureda te kontrolom na licu mjesta.

Izvršitelji

Nadzor i kontrolu korištenja stambenih jedinica provode službenici Središnjeg državnog ureda to:

- službenici Područnih službi – voditelj Područne službe, voditelj Odjela, voditelj Ispostave, viši stručni savjetnik, viši stručni referent, stručni referent i/ili stručni suradnik;
- službenici Sektora za gospodarenje i upravljanje nekretninama, Službe za upravljanje nekretninama, Odjela za kontrolu korištenja nekretnina – voditelj Službe, voditelj Odjela, stručni suradnik i/ili stručni referent,
- Službenici Sektora za međunarodne programe.

Službenici koji provode kontrolu stambenih jedinica popunjavaju *obrazac* koji je sastavni dio ovog Plana.

Donošenje plana

Godišnji plan kontrola korištenja stambenih jedinica iz nadležnosti pojedine ustrojstvene jedinice na terenu (područne službe) donosi se na temelju broja stambenih jedinica koje su u nadležnosti pojedine područne službe i broja raspoloživih službenika u istom. Voditelj područne službe predlaže broj stambenih jedinica koje bi bile predmet kontrole (obuhvat kontrole). Plan kontrole treba sadržavati dinamički plan provođenja kontrola. Ukupan broj planiranih kontrola na području nadležnosti iznosi:

- Područna služba Vukovar 400,
- Područna služba Petrinja 400,
- Područna služba Knin 200,
- Područna služba Zadar 200.



Izvještavanje

Godišnji plan kontrola stambenih jedinica je sastavni dio Godišnjeg plana rada, pa je stoga izvještavanje o provedbi Godišnjeg plana kontrola odnosno revizije sastavni dio kvartalnog, polugodišnjeg i godišnjeg izvještaja o provedbi Godišnjeg plana rada.

Mjere u slučaju uočenih nepravilnosti

Ukoliko se prilikom kontrole korištenja stambenih jedinica utvrde nepravilnosti u vidu nezakonitog korištenja stambene jedinice, odnosno

- da korisnik ne plaća režijske troškove, odnosno troškove s osnova korištenja stambene jedinice;
- da korisnik ne održava stambenu jedinicu;
- da korisnik oštećuje stambenu jedinicu;
- da korisnik ne koristi stambenu jedinicu za stanovanje sa članovima obitelji;
- da korisnik ometa druge stanare u zgradi ili susjede korisnika koji su stambeno zbrinuti u obiteljskim kućama;
- da korisnici vrše preinake prostora bez suglasnosti Središnjeg državnog ureda;
- da korisnici nisu postigli sporazum u skladu s člankom 23. Zakona, odnosno u slučaju razvoda braka;
- da je korisnik postao vlasnik druge useljive stambene jedinice a isto nije prijavio Središnjem državnom uredu;
- da korisnik daje u podnajam dodijeljenu stambenu jedinicu;
- da korisnik odbija potpisati ugovor o najmu ili aneks ugovora o najmu;
- ostalo,

poduzimaju se Zakonom propisane mjere, odnosno pokreću odgovarajući postupci i to izdavanje opomene korisnicima, pokretanje postupka gubitka prava na stambeno zbrinjavanje ili raskid ugovora o najmu, nalog za iseljenje, nalog za pokretanje postupka regresne naplate te eventualno sudski postupak ukoliko korisnik ne preda stambenu jedinicu u posjed Središnjeg državnog ureda slobodno od stvari i osoba u propisanom roku.

Područne službe u obrascu zaokružuju šifru osnove za pokretanje postupka, te opciju opomene za otklanjanje nezakonitosti ili naloga za iseljenje.

OPOMENA

Korisniku će se izdati opomena ukoliko su u kontroli utvrdi da

- stambenu jedinicu on i/ili članovi obitelji koriste tako da se, njegovom krivnjom ili krivnjom članova obitelji, stambenoj jedinici ili zajedničkim prostorijama nanosi šteta ili ometa druge najamoprimce ili korisnike stambene zgrade u mirnom korištenju stana ili poslovnog prostora,
- u ugovorenom roku ne ispunjava i druge obveze iz ugovora o najmu, kao što su plaćanje najamnine i troškova vezanih za korištenje stambene jedinice,



RASKID UGOVORA O NAJMU/GUBITAK PRAVA NA STAMBENO ZBRINJAVANJE

Za korisnike će se pokrenuti postupak raskida ugovora o najmu i gubitka prava na stambeno zbrinjavanje ukoliko se u kontroli utvrdi da:

- korisnik i članovi obitelji ne koriste stambenu jedinicu za stambeno zbrinjavanje neprekidno u razdoblju duljem od šest mjeseci ili je koriste u drugu namjenu, osim ako stambenu jedinicu ne koriste zbog potrebe liječenja ili drugih osobito opravdanih okolnosti (u tom slučaju su o istom u obvezi izvijestiti nadležnu područnu službu koja o razlozima nekorištenja izvještava Odjel za kontrolu korištenja nekretnina, koji ocjenjuje opravdanost tih razloga);
- stambenu jedinicu ili njezin dio daje u podnajam odnosno ne koristi je za stanovanje isključivo s članovima obitelji navedenim u ugovoru o najmu, bez dopuštenja Središnjeg državnog ureda;
- stambenu jedinicu koristi tako da se, njegovom krivnjom ili krivnjom članova obitelji stambenoj jedinici ili zajedničkim prostorijama nanosi šteta ili ometa druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stana ili poslovnog prostora, koje razloge nije otklonio u roku od 30 dana od opomene Središnjeg državnog ureda;
- preinačuje stambenu jedinicu, zajedničke prostorije ili uređaje zgrade bez prethodne suglasnosti Središnjeg državnog ureda;
- u ugovorenom roku ne ispunjava i druge obveze iz ugovora o najmu, kao što su plaćanje najamnine i troškova vezanih za korištenje stambene jedinice, a njih ne podmiri najkasnije u roku tri mjeseca od opomene Središnjeg državnog ureda;
- se u roku od tri mjeseca od pravomoćnosti presude o razvodu braka odnosno razvrgnuću izvanbračne zajednice i životnog partnerstva nije postigao sporazum o nastavku korištenja stambene jedinice u smislu odredbe članka 23. stavka 3. ovoga Zakona;
- je korisnik tijekom najma stambene jedinice u državnom vlasništvu postao vlasnik odgovarajuće useljive obiteljske kuće ili stana prikladne za stanovanje članova njegove obitelji;
- kada se ugovorne strane ne suglase o izmjeni ugovora o najmu zbog promijenjenih okolnosti, zbog kojih je ispunjenje ugovora za jednu od ugovornih strana postalo bitno otežano.

Raskid ugovora o najmu (za korisnike koji imaju sklopljen ugovor o najmu)

Za korisnike za koje se utvrdi postojanje naprijed navedenih razloga za raskid ugovora o najmu, odnosno nezakonitosti korištenja, područna služba kompletira predmet sa svim dokazima nezakonitog korištenja stambene jedinice i utvrđenih nepravilnosti te dostavlja dokumentaciju Sektoru za gospodarenje i upravljanje nekretninama u roku 8 dana od utvrđenja razloga za raskid.

Sektor za gospodarenje i upravljanje nekretninama ocjenjuje zaprimljenu dokumentaciju, po potrebi ju kompletira i u roku do 8 dana istu dostavlja u Sektor za upravno-pravne poslove radi pokretanja postupka raskida ugovora o najmu, gubitka prava na stambeno zbrinjavanje i drugih radnji.

Postupak gubitka prava na stambeno zbrinjavanje (za korisnike koji nemaju sklopljen ugovor o najmu)

Za korisnike stambenih jedinica za koje se utvrdi da nezakonito koriste iste te da nakon opomene nisu otklonili utvrđene nepravilnosti, a nemaju sklopljen ugovor o najmu, područna služba kompletira predmet sa svim dokazima nezakonitog korištenja stambene



jedinice i utvrđenih nepravilnosti, te dostavlja dokumentaciju u roku 8 dana od utvrđenja nepravilnosti u Sektor za gospodarenje i upravljanje nekretninama radi pokretanja postupka raskida ugovora o najmu i gubitka prava na stambeno zbrinjavanje u stambenoj jedinici. Naime, iako ugovor o najmu nije formalno sklopljen isti je konzumiran (odnos najma postoji) ukoliko je korisnik uveden u posjed stana i isti je koristio. Sektor za gospodarenje i upravljanje nekretninama ocjenjuje zaprimljenu dokumentaciju, po potrebi ju kompletira i u roku do 8 dana istu dostavlja u Sektor za upravno-pravne poslove radi pokretanja postupka raskida ugovora o najmu, gubitka prava na stambeno zbrinjavanje i drugih radnji.

Ukoliko je korisniku utvrđeno pravo, međutim nije uveden u posjed stana niti je sa njime sklopljen ugovor o najmu jer primjerice odbija prihvatiti dodijeljenu mu stambenu jedinicu, tada rješenje o gubitku prava na stambeno zbrinjavanje donosi upravno tijelo županije odnosno Grada Zagreba u čijem je djelokrugu obavljanje povjerenih poslova državne uprave koji se odnose na stambeno zbrinjavanje. U takvim situacijama, područna služba kompletira predmet i dostavlja prijedlog za postupanje nadležnom tijelu, u roku 8 dana od kompletiranja predmeta.

NALOG ZA ISELJENJE

Protiv korisnika koji ne postupe sukladno rješenju o raskidu ugovora o najmu/rješenju o gubitku prava na stambeno zbrinjavanje, ili obavijesti o otkazu ugovora, odnosno ne predaju stambenu jedinicu slobodnu od osoba i stvari i stambenu jedinicu dovedu u prvotno stanje useljivosti, Središnji državni ured pokrenut će postupak iseljenja i prisilne naplate svih potraživanja s osnova korištenja stambenih jedinica. U tom postupku nadležno općinsko državno odvjetništvo zastupa interese Republike Hrvatske, odnosno Središnjeg državnog ureda. U pokretanju postupka iseljenja i naknade štete, Služba za upravljanje nekretninama / Odjel za kontrolu korištenja nekretnina u suradnji s područnim službama prikuplja svu relevantnu dokumentaciju o korisnicima i nekretnini te ju bez odgode interno dostavlja Sektoru za upravno – pravne poslove na daljnje postupanje. Ovisno o osnovi za pokretanje sudskog postupka dostavljaju se dokumenti i dokazi za pokretanje istog sukladno dosadašnjoj praksi i zahtjevima nadležnih općinskih državnih odvjetništva prema popisu dokaza i dokumenata.

Prijedlog za pokretanje postupka sa prikupljenim dokazima dostavlja se u nadležnu ustrojstvenu jedinicu Sektora za gospodarenje i upravljanje nekretninama koja ocjenjuje dokaze, prema potrebi traži dodatne provjere i dokaze, te kompletirani spis bez odgode Sektoru za upravno-pravne poslove na daljnje postupanje.

PREUZIMANJE POSJEDA STAMBENE JEDINICE

Sukladno članku 22. stavku 5. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje dužan je u slučaju utvrđenih nepravilnosti tijekom provođenja kontrole raskinuti ili otkazati ugovor o najmu, a sukladno članku 26. istog Zakona poduzeti mjere u cilju ponovnog stupanja u posjed stambenih jedinica koje se ne koriste sukladno relevantnim propisima ili se koriste protupravno.

Središnji državni ured je prema članku 26. Zakona ovlašten stupiti u posjed stambene jedinice u državnom vlasništvu ako je korisnik koji je ostvario pravo na stambeno zbrinjavanje u toj stambenoj jedinici kao samac preminuo te ako utvrdi da korisnik i članovi obitelji koji su u stambenoj jedinici ostvarili pravo na stambeno zbrinjavanje ne borave u istoj više od 6 mjeseci kontinuirano odnosno da su je napustili – ove okolnosti utvrđuju se temeljem slijedećih dokaza: zapisnikom o očevidu na terenu, uvidom u stanje potrošnje



električne energije, plina i sl., izjavama susjeda ili predstavnika suvlasnika. O preuzimanju posjeda područna služba sastavlja zapisnik te obavještava odnosno poziva korisnike da na dan preuzimanja posjeda preuzmu stvari ako smatraju da u stanu ima stvari koje predstavljaju njihovu imovinu (mišljenje Općinskog državnog odvjetništva).

NALOG ZA POKRETANJE POSTUPKA REGRESNE NAPLATE

Kada Središnji državni ured direktno ili područna služba dobiju obavijest o dugu, račun za isporučenu uslugu, opomenu ili opomenu pred ovrhu zbog dugovanja korisnika za režije ili druge obveze utvrđene ugovorom o najmu, korisnika se poziva na podmirenje i obavještava ga se da nepodmirenje dospjelih obveza u konačnici može rezultirati raskidom ugovora o najmu i ukidanjem prava na stambeno zbrinjavanje (opomena). Istovremeno se obavještava isporučitelja usluge da se pokuša namiriti od korisnika stana, a ako u tome ne uspije, da pred nadležnim općinskim državnim odvjetništvom pokrene postupak radi mirnog rješenja spora.

Postupak regresne naplate pokreće se u Sektoru za upravno - pravne poslove (putem nadležnog Općinskog državnog odvjetništva) nakon što Središnji državni ured plati dugovanje umjesto korisnika temeljem nagodbe sklopljene u postupku pred nadležnim općinskim državnim odvjetništvom.

Ukoliko regresna naplata ne uspije, postoji razlog za pokretanje procedure raskida ugovora o najmu protiv korisnika.

Evidencija

O provedenim kontrolama i kontrolama korištenja stambenih jedinica kontinuirano se vodi jedinstvena baza podataka na razini nadležnog Sektora, a svaka područna služba istu vodi za područje svoje nadležnosti. Baze se vode na način da se mogu grupirati i generirati podaci o uočenom stanju prilikom kontrola kao i o poduzetim radnjama prilikom kontrole. Podaci o izvršenim kontrolama i poduzetim radnjama za nekretnine i korisnike na potpomognutim i područjima posebne državne skrbi unose se u POP aplikaciju, a unos podataka o izvršenim kontrolama i poduzetim radnjama za nekretnine i korisnike izvan područja posebne državne skrbi, dok se ne omogući unos u Registar nekretnina u novom informacijskom sustavu kada bude u funkciji, unosit će se u priručne excel evidencije.





BILJEŠKA O IZVRŠENOJ KONTORLI STAMBENE JEDINICE

I. PODACI O IMOVINI

1. Imovina je: 1) Kuća

2) Stan, kat _____, br. stana _____, ulaz _____

Br. predmeta: a) APN br. _____ b) HFP br. _____ c) _____

2. Adresa, grad/općina _____ naselje _____

Ulica _____ kbr _____ dkb _____,

smještena na kat.č.br. _____ k.o. _____

upisane u broj poduloška _____ zk.ul. _____

3. Površina imovine: _____ m²

4. Da li postoji izmjera za imovinu: a) Da b) Ne

5. Uknjižena na RH: a) Da b) Ne

6. Dodjeljena na korištenje: a) Da b) Ne

7. Potrebno etažiranje objekta: a) Da b) Ne

8. Potrebna parcelacija: a) Da b) Ne

9. Potrebna izmjera objekta: a) Da b) Ne

10. Status imovine: a) Useljena b) Neuseljena c) Neuseljiva (oštećena)

11. Potrebna sanacija: a) Da, manji zahvati b) Da, veći zahvati c) Ne

II. PODACI O KORISNICIMA KOJI BORAVE U IMOVINI

1. Nositelj	MBG: _____	OIB: _____	srodstvo _____
2. član	MBG: _____	OIB: _____	_____
3. član	MBG: _____	OIB: _____	_____
4. član	MBG: _____	OIB: _____	_____
5. član	MBG: _____	OIB: _____	_____
6. član	MBG: _____	OIB: _____	_____

2. Imenovani koriste stambenu jedinicu temeljem:

1) suglasnosti za STZB Klasa: _____ Urbroj: _____ dana ____ . ____ . ____

2) ugovora o najmu KLASA: _____ Urbroj: _____ dana ____ . ____ . ____

3) dokumenta _____

4) bez isprave

3. Zakonito korištenje stambene jedinice i ispunjavanje ugovornih obveza: 1) DA 2) NE, utvrđeno temeljem:

- a) nezaprimanje pismena, obavijesti, poziva, uplatnica za najam i dr.,
- b) obavijesti MUP-a o odjavi prebivališta,
- c) nepodmirivanja obveza najma, režijskih i drugih troškova s osnove korištenja,
- d) nezakonito korištenje/podnajam trećim osobama (utvrđeno očevidom),
- e) protupravno useljenje,
- f) nekorištenje dodijeljene stambene jedinice,
- g) korisnik/korisnici s rješenjem preminuli (stan nije vraćen u posjed Uredu),
- h) neodržavanje i devastiranje stambene jedinice.

III. NAKON IZVRŠENOG OČEVIDA I PRIKUPLJENIH DOKAZA POTREBNO JE:

- a) Izdati Opomenu radi otklanjanja nezakonitosti /šifra npr. I/a), I/c)/
- b) Naloga za iseljenje /šifra npr. II/e)/
- c) Ostalo