

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine« br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.) i članka 30. Statuta Grada Bakra (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 25/09., 37/09., 7/13., 44/13. i »Službene novine Grada Bakra« br. 11/14.) Gradsko vijeće Grada Bakra na sjednici održanoj _____ 2015.god. donijelo je

ODLUKU
o davanju stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se postupak, uvjeti, mjerila i tijela za davanje u najam stanova, koji su u vlasništvu Grada Bakra, visina najamnine, prava i obveze ugovornih strana.

Članak 2.

U smislu ove Odluke:

1. Samac je osoba koja živi sama.

2. Obitelj je zajednica koju čine bračni ili izvanbračni drugovi, djeca i drugi srodnici koji zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno. Članom obitelji smatra se i dijete koje ne živi u obitelji, a nalazi se na školovanju, do završetka redovitog školovanja, a najkasnije do navršene 29. godine života.

3. Članovima obitelji smrtno stradaloga, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, smatraju se bračni drug, djeca rođena u braku ili izvan braka, posvojena djeca i pastorčad, roditelji, očuh, maćeha i posvojitelj.

4. Valjani zahtjev je zahtjev podnositelja koji sadrži sve dokaze o zadovoljavanju uvjeta predviđenih ovom Odlukom.

5. Nepotpuni zahtjev je zahtjev podnositelja koji ne sadrži sve dokaze propisane u članku 15. ove Odluke.

6. Neprihvatljiv zahtjev je zahtjev koji se neće razmatrati i smatrati će se kao da nije podnesen, a sve na temelju razloga predviđenih ovom Odlukom.

7. Lista reda prvenstva je popis svih podnositelja koji su predali valjani zahtjev, poredanih prema kriteriju ukupno ostvarenog broja bodova sukladno ovoj Odluci, od višeg prema nižem.

II. DAVANJE STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA BAKRA U NAJAM

1. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 3.

Stanovi u vlasništvu Grada Bakra, mogu se dati u najam građanima koji zadovoljavaju uvjete:

1. da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske,
2. da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području Grada Bakra neprekidno u posljednjih pet (5) godina ili ukupno petnaest (15) godina bez obzira na prekide,
3. da podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam kao i članovi njegove obitelji navedeni u zahtjevu:
 - nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada Bakra, stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem obliku korištenja na području Republike Hrvatske,
 - nisu otkupili stan po odredbama zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,
4. da ukupni prosječni neto prihod po članu obitelji podnositelja zahtjeva ostvaren u prethodnoj godini (sva sredstva ostvarena po osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na koji drugi način) ne prelazi polovinu iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini, a kod samaca iznos jednostrukog iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini.

Članak 4.

Stanovi u vlasništvu Grada Bakra daju se u najam podnositeljima zahtjeva prema redosljedu utvrđenom Listom reda prvenstva.

Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđuje se na osnovi sljedećih mjerila:

1. dužina prebivališta na području Grada Bakra,
2. sudjelovanja u Domovinskom ratu,
3. imovinskog stanja,
4. broja članova obitelji podnositelja zahtjeva,
5. zdravstvenog stanja:
 - prema invalidnosti i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegove obitelji,
 - hrvatskog ratnog vojnog invalida Domovinskog rata.

Članak 5.

Podnositelju zahtjeva pripadaju tri (3) boda za svaku godinu prebivališta na području Grada Bakra.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva koji prema zakonu koji uređuje prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ima status Dragovoljca Domovinskog rata pripada 12 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji prema Zakonu iz stavka 1. ovog članka ima status Hrvatskog branitelja, ovisno o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu pripada:

- od 4 do 6 mjeseci 6 bodova,
- od 6 do 12 mjeseci..... 7.5 bodova,
- od 12 do 24 mjeseci 9 bodova,
- od 24 do 36 mjeseci..... 10.5 bodova,
- od 36 do 48 mjeseci..... 12 bodova,
- više od 48 mjeseci..... 15 bodova.

Podnositelju zahtjeva, članu obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 30 bodova.

Sudjelovanje u Domovinskom ratu dokazuje se Iskaznicom Hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i drugim potrebnim potvrđama izdanim od strane nadležnog tijela državne uprave.

Članak 7.

Prihodi članova obitelji podnositelja zahtjeva boduju se na način da se utvrdi visina prosječnog prihoda za prethodnu godinu po članu obitelji podnositelja zahtjeva, te se potom podnositelju zahtjeva, prema mjerilu imovinskog stanja, dodjeljuju bodovi na sljedeći način:

- ukoliko su prihodi niži od prihoda utvrđenih člankom 3. stavkom 1. točkom 4. ove Odluke za svakih započelih 10% odstupanja naniže dodaje se 1 bod:
- ukoliko su prihodi viši od prihoda utvrđenih člankom 3. stavkom 1. točkom 4. ove Odluke za svakih započelih 10% odstupanja naviše oduzima se 1 bod.

Članak 8.

Prema broju članova obitelji, podnositelj zahtjeva ostvaruje sljedeći broj bodova:

- samac..... 3 boda,
- dva člana obitelji..... 4 boda,
- tri člana obitelji..... 5 bodova,
- četiri člana obitelji..... 6 bodova
- za svakog daljnjeg člana 1 bod.

Članak 9.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva ili članova njegove obitelji podnositelj zahtjeva ostvaruje:

1. invalidima s više od 80 % invaliditeta. . . 20 bodova

2. invalidima s 50-80% invaliditeta. 10 bodova

3. kategoriziranim osobama sa tjelesnim ili mentalnim oštećenjem pod uvjetom da se ne nalaze na odgoju i skrbi u ustanovi. 10 bodova

4. bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti 5 bodova

Okolnosti iz prethodnog stavka dokazuju se:

1. za točke 1. i 2. rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda mirovinskog osiguranja,

2. za točku 3. nalazom i mišljenjem tijela vještačenja nadležnog tijela za socijalnu skrb,

3. za točku 4. nalazom i mišljenjem nadležnog doktora medicine.

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, ostvaruje:

- I. i II. skupina. 12 bodova

- III. do VI. skupine. 8 bodova

- VII. do X. skupine. 4 boda

Postotak oštećenja organizma dokazuje se rješenjem nadležnog tijela državne uprave o priznatom statusu ratnog vojnog invalida.

Članak 11.

Za svakog podnositelja valjanog zahtjeva, bodovi ostvareni temeljem članka 5. do 10. ove Odluke, zbrojiti će se i utvrditi Lista reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava na dodjelu stana u najam ima onaj podnositelj koji ima dulje vrijeme prebivalište na području Grada Bakra.

2. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 12.

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva provodi Komisija za dodjelu stanova u najam (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisija iz stavka 1. ovog članka ima predsjednika i šest (6) članova koje imenuje Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika na vrijeme od četiri (4) godine.

Članak 13.

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva pokreće Gradonačelnik na prijedlog Komisije, objavljivanjem obavijesti o javnom pozivu za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam (u

daljnjem tekstu: Javni poziv).

Javni poziv obavezno sadrži:

- 1. uvjete za sudjelovanje u postupku,*
- 2. kriterije za utvrđivanje reda prvenstva,*
- 3. isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,*
- 4. naznaku roka za podnošenje zahtjeva.*

Javni poziv objavljuje se:

- na internet stranicama Grada Bakra,*
- na oglasnoj ploči Grada Bakra.*

Obavijest o javnom pozivu objavljuje se u dnevnom tisku.

Članak 14.

Rok za podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam je 60 dana od dana objavljivanja Obavijesti o javnom pozivu u dnevnom tisku.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu Komisiji koji će tijekom postupka za utvrđivanje Liste reda prvenstva biti dostupan u pisarnici Grada Bakra, te na internetskim stranicama Grada Bakra.

Sadržaj zahtjeva utvrđuje Komisija.

Članak 15.

Kako bi dokazao da zadovoljava uvjete za uvrštenje na Listu prvenstva i bodovanje, podnositelj zahtjeva uz obrazac zahtjeva za davanje stanova u najam dostavlja i slijedeće dokaze:

- 1. domovnicu,*
- 2. uvjerenje o prebivalištu (ne starije od 6 mjeseci) izdano od Ministarstva unutarnjih poslova za podnositelja zahtjeva i članove njegove obitelji s naznakom dužine prebivanja na području Grada Bakra,*
- 3. izvadak iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegove obitelji, izvadak iz matice vjenčanih za dokazivanje bračnog statusa, kao i druge odgovarajuće isprave kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva sa članovima obitelji (ne starije od 6 mjeseci),*
- 4. ovjerenu izjavu da ne postoje zapreke za stjecanje prava na stan iz članka 3 stavak 1. točka 3 ove Odluke,*
- 5. dokaze o visini prihoda članova obitelji (potvrda o ukupnim primanjima ovjerena pečatom i potpisana od poslodavca, uvjerenje porezne uprave o visini dohotka za prethodnu godinu.).*

6. Ostale dokaze kojima dokazuje ostvarenje bodova sukladno ovoj Odluci.

Isprave iz stavka 1. osim točke 4. dostavljaju se u izvorniku ili kao preslike.

Prije utvrđivanja prijedloga Liste reda prvenstva podnositelji zahtjeva dužni su na zahtjev dostaviti izvornike dokumenata.

Članak 16.

Za nepotpune zahtjeve, podnositelju zahtjeva odredit će se dopunski rok od osam dana za dopunu zahtjeva.

Neprihvatljivim će se smatrati zahtjevi:

- podneseni izvan roka,
- podnositelja koji ne ispunjavaju kumulativne uvjete iz članka 3. stavka 1. točaka 1. do 3. ove Odluke,
- podnositelja koji po pozivu za dostavu izvornika isprava iz članka 15., ne dostavi iste u propisanom roku.

Ako podnositelj zahtjeva ni nakon isteka roka iz stavka 1. ovoga članka ne dopuni zahtjev, izvršit će se bodovanje na temelju do tada dostavljene dokumentacije.

Članak 17.

Na osnovi izvršenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva Komisija utvrđuje redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi reda prvenstva te izrađuje Prijedlog Liste reda prvenstva.

Prijedlog Liste reda prvenstva utvrđuje Komisija.

Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva, ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva, broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva, ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva, mjesto i datum utvrđivanja Prijedloga Liste reda prvenstva, te rok i način za podnošenje prigovora.

Prijedlog Liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i internetskim stranicama Grada Bakra u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Podnositelji zahtjeva imaju pravo prigovora na Prijedlog Liste reda prvenstva u roku od 8 dana od dana objave prijedloga Liste reda prvenstva na oglasnoj ploči Grada Bakra. Prigovor se podnosi u pisanom obliku Gradonačelniku.

Ukoliko nema prigovora lista postaje konačna.

Nakon razmatranja prigovora podnositelja zahtjeva, Gradonačelnik je dužan u roku od 30 dana utvrditi i objaviti Konačnu Listu reda prvenstva za davanje stanova u najam.

Konačna Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Bakra i na internetskim stranicama Grada Bakra.

Članak 18.

Lista reda prvenstva sadrži:

- 1. redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva ,*
- 2. prezime i ime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva*
- 3. broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,*
- 4. ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,*
- 5. mjesto i datum utvrđivanja Liste reda prvenstva,*
- 6. potpis donositelja.*

Članak 19.

Lista reda prvenstva utvrđuje se za vrijeme od četiri (4) godine.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada za to postoje opravdani razlozi, Gradonačelnik može za određeno vremensko razdoblje, ne duže od godine dana, produžiti rok važenja Liste reda prvenstva.

Članak 20.

Dodjela stana i stambenog prostora u najam obavlja se prema redoslijedu na Listi reda prvenstva.

Kada stan u vlasništvu Grada Bakra postane raspoloživ Komisija će pozvati osobu koja se nalazi na Listi reda prvenstva s najmanjim rednim brojem, kako bi se u roku 8 dana izjasnila ako je i dalje zainteresirana za dodjelu stana u najam.

Smatra se da je podnositelj zahtjeva spreman prihvatiti ponuđeni stan za dodjelu u najam kada potpiše izjavu o svojoj spremnosti prihvaćanja dodjele predmetnog stana.

Podnositelj zahtjeva iz stavka 3. ovog članka, koji prihvati ponuđeni stan, dužan je u roku od 15 dana od dana primitka pismenog zahtjeva kojeg mu dostavlja Komisija, dostaviti dokaze iz kojih je razvidno da i dalje udovoljava uvjetima iz članka 3. stavka 1. dočaka 1. do 3. ove Odluke.

Članak 21.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva primi stan koji ne odgovara potrebama njegove obitelji, zadržava utvrđeno mjesto na Listi reda prvenstva.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva ne primi stan koji ne odgovara potrebama njegove obitelji, zadržava utvrđeno mjesto na Listi reda prvenstva, s time što se stan nudi slijedećoj osobi na Listi reda prvenstva.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva odbije primiti stan koji odgovara potrebama njegove obitelji gubi pravo na dodjelu stana za vrijeme važenja utvrđene Liste reda prvenstva.

Članak 22.

Odluku o davanju stana u najam donosi Gradonačelnik na prijedlog Komisije.

Odluka o davanju stana u najam oglašava se na oglasnoj ploči Grada Bakra i na internetskim stranicama Grada Bakra sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Nakon proteka roka od 8 dana od dana oglašavanja odluke na oglasnoj ploči Grada Bakra, Odluka o davanju stana u najam dostavlja se podnositelju zahtjeva koji je potpisao pisanu izjavu o prihvaćanju dodjele stana, sa pozivom da u daljnjem roku od 8 dana od dana dostave Odluke o davanju stana u najam pristupi sklapanju ugovora o najmu stana.

Članak 23.

Izuzetno, izvan Liste reda prvenstva, Gradonačelnik na prijedlog nadležnog Upravnog odjela Grada Bakra može dati stan u najam građanima, u slijedećim slučajevima:

- teškim socijalnim slučajevima, prema mišljenju nadležnog tijela za socijalnu skrb*
- osobama čiji su priznati rezultati značajni za Grad Bakar, te ako se ocjenjuje da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada Bakra,*
- građanima kojima je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda, nesreće i sl. na području Grada Bakra,*
- najmoprimcima, radi oslobađanja stanova koje koriste, a koji su od posebnog interesa za Grad Bakar,*

3. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 24.

Na temelju odluke o davanju stana u najam zaključuje se ugovor o najmu stana.

Ugovor se zaključuje u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu ovršnog zakona i zakona kojim se uređuje javno bilježništvo.

Članak 25.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme od 10 godina.

Ugovor o najmu prestaje na način određen Zakonom o najmu stanova, ovom Odlukom i ugovorom.

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovog članka Odluke Gradonačelnik može sklopiti ugovor o najmu stana na određeno vrijeme u trajanju manjem od deset (10) godina, posebice u slučajevima iz članka 23. ove Odluke.

Članak 26.

Najmodavac može, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom o najmu stanova, otkazati ugovor o najmu

stana i u slučajevima:

- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno duže od 3 mjeseca, s time da se smatra da stan nije korišten neprekidno i kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,*
- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi s stanovanjem,*
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,*
- ako najmoprimac ne useli u stan u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora.*

Ako najmoprimac ili članovi njegove obitelji steknu u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj, ugovor o najmu stana će se raskinuti, a najmoprimac je dužan stan predati u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana raskida ugovora.

Najmoprimac s kojim je ugovor o najmu stana raskinut, gubi pravo na dodjelu stana temeljem ove Odluke za vrijeme važenja liste reda prvenstva.

4. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

Članak 27.

Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana. Najmoprimac je dužan useliti u stan najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku utvrđenim ugovorom.

Članak 28.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati najamninu i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja zgrade.

Članak 29.

Visinu najamnine za stanove u vlasništvu Grada Bakra utvrđuje Gradonačelnik na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke.

Članak 30.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog ugovorom u najmu.

Najamnina se plaća do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 31.

Najmoprimac je dužan koristiti stan samo u svrhu stanovanja i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.

Najmoprimac je dužan ovlaštenim osobama Grada Bakra dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja stana.

Kontrolu obavljaju službenici nadležnog upravnog odjela Grada Bakra, te o istom sastavljaju zapisnik.

Kontrola se posebice obavlja u slučaju dojava o nekorištenju stana od strane najmoprimca, izvođenja radova na uređenju stana protivno odredbi članka 33. ove Odluke, prenamjeni prostora ili davanju prostora u podnajam.

Članak 32.

Najmoprimac je dužan snositi troškove tekućeg održavanja stana, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

Članak 33.

Najmoprimac smije samo uz pisanu suglasnost najmodavca činiti preinake kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled stana, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

Uz zahtjev za izdavanje suglasnosti se predaje i troškovnik predviđenih radova (sastavljen od ovlaštene osobe građevinske struke).

Ako najmoprimac bez suglasnosti najmodavca, odnosno unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, najmodavac ima pravo raskinuti ugovor te pravo na naknadu štete.

Ukoliko najmodavac u roku od 30 dana od primitka obavijesti o namjeri izvođenja radova pisanim putem ne izda suglasnost najmoprimcu za njihovo obavljanje, smatrati će se da je ista uskraćena.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka posebno će se regulirati:

- rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor sklopljen,*
- pravo najmoprimca na povrat izvršenih, a neamortiziranih ulaganja, ukoliko mu gradonačelnik otkáže ugovor o najmu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova,*
- da najmoprimac nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkáže ugovor o najmu ili ugovor otkáže najmodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane najmoprimca.*

Visina uloženi sredstava utvrđuje se temeljem elaborata ovlaštenog vještaka građevinske struke i potvrde nadležnog Upravnog odjela Grada Bakra da su radovi izvedeni suglasno elaboratu.

5. POSTUPAK I UVJETI ZA DAVANJE SUGLASNOSTI ZA ZAMJENU STANOVA

Članak 34.

Najmoprimci mogu stanove koje koriste po osnovu ugovora o najmu zamijeniti uz prethodnu suglasnost Gradonačelnika.

Gradonačelnik daje suglasnost za zamjenu stana.

Članak 35.

Najmoprimci su dužni u roku od 15 dana od dana dostave suglasnosti sklopiti nove ugovore o najmu stana, o svom trošku.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka sklapa se na određeno vrijeme, do kraja isteka vremena na koji je bio zaključen prvotni ugovor.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 36.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Grada Bakra«.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o davanju stanova u najam (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 42/07., 40/09. i 7/10.).

Ugovori o najmu stana sklopljeni do stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi.

Odluka o imenovanju Komisije za dodjelu stanova u najam KLASA: 021-05/15-01/01, URBROJ: 2170-02-07/10-15-7 od 27. veljače 2015. godine koja je donesena temeljem prijašnje Odluke o davanju stanova u najam ostaje na snazi.

KLASA:

URBROJ:

Bakar, _____ 2015.godine

*GRADSKO VIJEĆE GRADA BAKRA
Predsjednik Gradskog vijeća
Milan Rončević*