

Grad Mali Lošinj

15.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine« broj 91/96) i članka 42. Statuta Grada Mali Lošinj (»Službene novine« PGŽ broj 31/02) Gradsko poglavarstvo Grada Mali Lošinj, na sjednici održanoj dana 25. svibnja 2005. godine, jednoglasno je donijelo

ODLUKU o davanju gradskih stanova i stambenih prostora u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti, kriteriji i tijela za davanje stanova, koji su u vlasništvu Grada Mali Lošinj u najam, najamnina, te prava i obveze ugovornih strana.

Članak 2.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na davanje u najam postojećeg stambenog prostora koji se, sukladno odredbama Zakona o najmu stanova, ne može smatrati stanom.

Pod stambenim prostorom, u smislu prethodnog stavka, podrazumijeva se skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje nemaju prijeko potrebne stambene prostorije, ne čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i nemaju poseban ulaz.

II. UVJETI I KRITERIJI ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 3.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam ima državljanin Republike Hrvatske koji ima prebivalište na području Grada Mali Lošinj ako:

- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju odgovarajući stan u najmu ili stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu, na području Republike Hrvatske

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu ne koriste stan u vlasništvu Grada Mali Lošinj bez valjane pravne osnove

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu otkupili stan sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti prodali trećoj osobi

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu u proteklih 10 godina otuđili stan, obiteljsku kuću ili suvlasnički dio stana ili obiteljske kuće.

Uvjeti iz stavka 1. ovog članka trebaju zadovoljiti kumulativno, svi punoljetni članovi domaćinstva za koje se traži davanje stanova u najam.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu stavka 1. ovog članka smatra se bračni drug, te osoba koja s njim stanuje: srodnici po krvi u prvoj liniji, pastorčad i usvojenici, usvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati, te osoba koja s njim živi u izvanbračnoj zajednici, ako se ta zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Status izvanbračne zajednice utvrđuje se u izvanparničnom postupku.

Članak 4.

Stan iz članka 1. ove Odluke daje se u najam podnositelju zahtjeva prema redoslijedu utvrđenom Listom prvenstva za davanje stanova u najam. (U daljnjem tekstu Lista prvenstva).

Lista prvenstva utvrđuje se na Osnovi sljedećih uvjeta i kriterija:

1. dužine prebivališta podnositelja zahtjeva na području Grada Mali Lošinj
2. godina radnog staža podnositelja zahtjeva
3. stručne spreme
3. činjenice sudjelovanja u Domovinskom ratu
4. broja članova obiteljskog domaćinstva
5. stupnju invaliditeta
6. materijalnih i ukupnih obiteljskih prilika u domaćinstvu
7. statusa nezaposlenosti tijekom prošle godine.

Članak 5.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Grada Mali Lošinj pripadaju 4 boda.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada sljedeći broj bodova:

- do 20 godina radnog staža, za svaku punu godinu radnog staža - 1 bod
- za 20 i više godina radnog staža, za svaku punu godinu radnog staža - 2 boda.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva s visokom stručnom spremom pripada 20 bodova.

Podnositelju zahtjeva s višom stručnom spremom pripada 15 bodova.

Bodovi za školsku spremu bračnog druga ili osobe sa kojom podnositelj zahtjeva živi u izvanbračnoj zajednici, pribrajaju se bodovima podnositelja zahtjeva.

Članak 8.

Činjenica sudjelovanja u Domovinskom ratu vrednuje se na način da podnositelju zahtjeva koji dokaže sudjelovanje

- u razdoblju od 30. svibnja 1991. do 15. siječnja 1992. pripada 20 bodova.

- u razdoblju od 16. siječnja 1992. do 30. lipnja 1996. pripada 10 bodova.

Članak 9.

Samohranom roditelju - podnositelju zahtjeva pripada 20 bodova.

Samohrani roditelj u smislu stavka 1. ovog članka smatra se roditelj koji sam isključivo iz vlastitih prihoda uzdržava najmanje jedno dijete koje s njim živi u zajedničkom domaćinstvu, odnosno ne postoji drugi suuzdržavatelj koji ima obvezu uzdržavanja prema posebnom zakonu.

Status samohranog roditelja se dokazuje dokumentom koji je izdalo državno tijelo (Uvjerenje Centra za socijalnu skrb, Rješenje o dječjem doplatku i sl.) i u kojem je činjenica samohranog roditeljstva evidentirana.

Članak 10.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva dobiva sljedeći broj bodova:

1. samac - 5 bodova
2. dva člana obiteljskog domaćinstva - 10 bodova
3. tri člana obiteljskog domaćinstva - 15 bodova
4. četiri člana obiteljskog domaćinstva - 20 bodova
5. pet i više članova obiteljskog domaćinstva - 25 bodova

Članak 11.

Prema stupnju invaliditeta podnositelja zahtjeva odnosno članova njegovog obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada:

1. Invalidima s preko 50% invaliditeta i invalidima rada koji su potpuno i trajno nesposobni za rad, a kojima je postotak invalidnosti utvrđen Rješenjem nadležne invalidske komisije - 15 bodova.
2. Invalidima do 50% invaliditeta, kojima je postotak invalidnosti utvrđen Rješenjem nadležne invalidske komisije - 10 bodova.
3. Mentalno retardiranoj, hendikepiranoj i invalidnoj djeci do 18 godina starosti, koja imaju Uvjerenje Centra za socijalnu skrb - 20 bodova.
4. Ukoliko je invalidnost iz točke 1. i 2. ovog članka nastala u Domovinskom ratu i osoba ima status Hrvatskog ratnog vojnog invalida dodaje joj se još 10 bodova.

Članak 12.

Prema imovinskom stanju podnositelja zahtjeva i ukupnim prilikama njegovog obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada:

- 1. ako prima stalnu novčanu pomoć nadležnog tijela za socijalnu skrb - 20 bodova
- 2. ako ima preporuku Centra za socijalnu skrb o potrebi pomoći prilikom rješavanja stambenog statusa, zbog ukupnih materijalnih i obiteljskih prilika u obitelji podnositelja zahtjeva - 10 bodova
- 3. ako su podnositelj zahtjeva ili njegov bračni druge tijekom prethodnih (od dana podnošenja Zahtjeva) 365 dana većinu vremena bili evidentirani na Žavodu za zapošljavanje kao nezaposlene osobe - 5 bodova za svakog člana obitelji koji ispunjava ovaj uvjet.

Članak 13.

Bodovi dobiveni po kriterijima iz članka 5. do članka 12. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovi njih utvrđuje redoslijed na Listi prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima onaj podnositelj koji ima više bodova po osnovi duljine prebivališta na području Grada Mali Lošinj, odnosno bodovima ostvarenim po članku 5. ove Odluke.

Članak 14.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva, koji ima pravo na stan, ne primi stan koji ne odgovara potrebama njegovog obiteljskog domaćinstva npr. zbog premale kvadrature ili treba uložiti sredstva u uređenje koja podnositelj nema, država utvrđeno mjesto na Listi prvenstva, a stan se nudi sljedećem podnositelju Zahtjeva na Listi prvenstva.

O činjenicama zbog kojih podnositelj zahtjeva ne želi primiti dodijeljeni mu stan, nadležni Upravni odjel će sastaviti zapisnik, koji će sadržavati podnositeljevu izjavu o ne prihvaćanju istog.

Članak 15.

Postojeći stambeni prostori koji nisu podobni za stanovanje bez znatnijih popravaka ili izdvajanja u posebne stambe-

ne cjeline davat će se u najam po redoslijedu utvrđenom po Listi prvenstva.

Ukoliko bi pojedina osoba temeljem plasmana na listi imala prednost za dodjelu stambenog prostora iz prethodnog stavka, ali ga ne bi prihvatila isti će se dati u najam osobi koja ima slabije mjesto na listi i prihvaća uzeti u najam takav prostor i osposobiti ga da bude podoban za stanovanje.

III. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 16.

Odluku o davanju stanova u najam donosi Poglavarstvo Grada Mali Lošinj (u daljnjem tekstu: Poglavarstvo) na prijedlog nadležnog Upravnog odjela za proračun, financiranje, gospodarstvo i društvene djelatnosti (u daljnjem tekstu: Odjel).

Članak 17.

Postupak za utvrđivanje Liste prvenstva pokreće Poglavarstvo, na prijedlog Upravnog odjela, objavom javnog poziva u dnevnom tisku za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

Poziv iz prethodnog stavka obvezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku
- kriterije za utvrđivanje reda prvenstva
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev
- naznaku roka i mjesta podnošenja zahtjeva.

Članak 18.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se Upravnom odjelu. Podnositelj zahtjeva ispunjava upitnik, kojem se prilažu potrebne isprave i dokazi, na osnovi kojih se podataka boduje zahtjev, a na temelju kriterija iz članka 4. ove Odluke.

Na osnovi obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva, utvrđuje se redoslijed podnositelja zahtjeva.

Članak 19.

Podnositelj zahtjeva mora zahtjevu za davanje stana u najam priložiti:

1. presliku domovnice ili osobne karte kojim se potvrđuje državljanstvo RH.
2. uvjerenje policijske postaje o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva, (u slučaju kada se policijska evidencija ne slaže sa stvarnim vremenom prebivanja na području Grada Malog Lošinja, moraju se priložiti preslike dokumenata i isprava kojima se potvrđuje činjenica tadašnjeg prebivanja npr. učeničke knjižice, radna knjižica, zdravstvena knjižica i sl.)
3. rodni list i vjenčani list za sebe i sve članove obiteljskog domaćinstva,
4. ovjerenu izjavu da ne postoji zapreka za stjecanje prava na stan iz članka 3. ove Odluke, kao i izjavu o svom stambenom statusu,
5. izračun ostvarenog radnog staža sa priloženim ovjerenim preslikama radne knjižice
6. uvjerenje ili Rješenje kojim je kod podnositelja zahtjeva odnosno članova njegovog domaćinstva utvrđena invalidnost,
7. rješenje nadležnog tijela državne uprave kojim je podnositelju zahtjeva priznat vojni invaliditet,
8. potvrdu Zavoda za zapošljavanje (osobno ili od bračnog druga), ukoliko se može dokazati da je većinu od proteklih 365 dana bila evidentirana kao nezaposlena osoba.
9. rješenje nadležnog tijela o primanju stalne novčane pomoći,

10. potvrdu Ministarstva obrane o statusu hrvatskog branitelja,
 11. isprave koje dokazuju status samohranog roditelja.
 12. druge dokaze na zahtjev Odjela.
- Zahtjev bez potrebnih dokumenata neće se uzeti u razmatranje.

Članak 20.

Prijedlog Liste prvenstva utvrđuje Gradsko poglavarstvo na prijedlog Upravnog odjela.

Podnositelji zahtjeva mogu dati pismene primjedbe na prijedlog Liste u roku od 15 dana od njenog isticanja na oglasnoj ploči Grada Mali Lošinj.

Nakon razmatranja primjedbi podnositelja zahtjeva, Gradsko poglavarstvo na prijedlog Odjela dužno se u roku od 30 dana utvrditi i objaviti Listu reda prvenstva za davanje stanova u najam na oglasnoj ploči Grada Mali Lošinj, a koja stupa na snagu u roku od 8 dana od dana objavljivanja.

Na temelju konačne Liste i raspoloživih stanova i stambenih prostora Gradonačelnik donosi Odluku o dodjeli stana.

Članak 21.

Lista prvenstva sadrži:

1. redni broj
2. prezime i ime podnositelja zahtjeva
3. broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva
4. broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva
5. ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva
6. potpis predsjednika Gradskog poglavarstva
7. mjesto i datum utvrđivanja liste prvenstva.

Članak 22.

Lista prvenstva utvrđuje se za razdoblje od 2 godine.

Osobe koje u tijeku trajanja liste prestanu ispunjavati uvjete iz članka 3. ove odluke, brišu se.

Osobe, koje su podnijele neistinite podatke i dokaze o ispunjenju uvjeta za utvrđivanje na Listu prvenstva, brišu se.

Ukoliko za vrijeme važenja Liste dođe do promjene činjenica temeljem kojih se ostvario redoslijed na listi, bodovi i poredak utvrđen listom se ne mijenjaju.

Članak 23.

Prije sklapanja ugovora o najmu stana obavlja se provjera da li podnositelj zahtjeva odnosno članovi njegovog obiteljskog domaćinstva i dalje udovoljavaju uvjetima u smislu članka 3. ove Odluke.

Ukoliko se utvrdi da ne udovoljavaju uvjetima u smislu prethodnog stavka brišu se s Liste prvenstva.

Podnositelj zahtjeva koji odbije sklopiti ugovor o najmu za stan gubi pravo na sklapanje ugovora o najmu za vrijeme važenja Liste.

Članak 24.

Izuzetno izvan Liste prvenstva, Gradsko poglavarstvo na prijedlog Gradonačelnika može dati stan u najam, u sljedećim slučajevima:

- teškim socijalnim slučajevima, prema mišljenju nadležnog tijela za socijalnu skrb, ukoliko ispunjavaju uvjete iz članka 3. ove Odluke,
- neophodnim stručnim kadrovima za potrebe funkcioniranja javnih službi na području Grada,
- građanima kojima je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda na području Grada Mali Lošinj,

- najmoprimcima, radi oslobađanja stanova koje koriste, a koji su od posebnog interesa za Grad,
- posebno opravdanim slučajevima uz suglasnost Gradskog vijeća.

IV. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 25.

Na temelju ove Odluke zaključuje se Ugovor o najmu stana.

Ugovor o najmu stana zaključuju Gradonačelnik (u daljnjem tekstu: najmodavac) i podnositelj zahtjeva (u daljnjem tekstu: najmoprimac) u roku od 10 dana od dana primitka odluke.

Članak 26.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme, u trajanju od 10 godina.

Po isteku roka iz stavka 1. ove Odluke, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto razdoblje.

Članak 27.

Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon zaključenja ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o najmu stana, odnosno u roku utvrđenim ugovorom.

Članak 28.

Najmoprimac je dužan vratiti stan najmodavcu prazan od osoba i stvari u slučaju kada on ili njegov bračni drug stekne u najam drugi stan, odnosno kada on ili njegov bračni drug steknu u vlasništvu useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj.

Rok za predaju stana iznosi 30 dana od dana stjecanja nekretnina odnosno prava iz stavka 1. ovog članka.

Članak 29.

Osim u slučajevima utvrđenim Zakonom i ovom Odlukom najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana i u slučaju kada:

- najmoprimac i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva ne započnu koristiti stan u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana, bez odobrenja najmodavca,
- najmoprimac i članovi njegovog domaćinstva ne koriste stan duže od 100 dana neprekidno, osim u opravdanom slučaju,
- najmoprimac ne plati tijekom godine tri mjesečne najmnine ili ostale troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako se tijekom trajanja ugovora o najmu utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je bio rangiran na Listi prvenstva,
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu.

Opravanost nekorištenja stana iz alineje 2. prethodnog stavka utvrđuje Gradsko poglavarstvo.

Članak 30.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati najmninu i druge troškove vezane za korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređenja zgrade.

Sredstva iz stavka 1. ovog članka prihvodi su proračuna Grada Mali Lošinj.

Članak 31.

Visinu najamnine za stanove u vlasništvu Grada Mali Lošinj utvrđuje Gradsko poglavarstvo na prijedlog Upravnog odjela za komunalni sustav.

Članak 32.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog ugovorom o najmu stana.

Najamnina se plaća do 15. u mjesecu za tekući mjesec. Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 2. ovog članka plaća i zatezne kamate.

Članak 33.

U smislu članka 15. ove Odluke Gradsko poglavarstvo može utvrditi sljedeće načine povrata uložених sredstava koje je najmoprimac uložio u svrhu uređenja stana:

a) Utvrditi će se mjesečni iznos umanjenja najamnine kroz razdoblje za koje je zaključen ugovor o najmu,

b) Utvrditi će se ovisno o materijalnim mogućnostima Grada Mali Lošinj jednokratna ili višekratna isplata utvrđenog iznosa,

c) kombinacija načina utvrđenih u točkama a) i b).

O visini ulaganja, načinu povrata sredstava novoutvrđenoj visini najamnine zaključuje se aneks ugovora.

Članak 34.

Najmoprimac ne može dati u podnajam stan ili dio stana bez prethodne pisane suglasnosti Poglavarstva.

Poglavarstvo može dati suglasnost u smislu stavka 1. ovog članka jedino kada se dio stana daje u podnajam podnositeljima zahtjeva s Liste.

Članak 35.

Najmoprimci mogu stanove koje koriste po osnovi ugovora o najmu zamijeniti, uz prethodnu suglasnost Gradskog poglavarstva.

Najmoprimci su dužni u roku od 15 dana od dana dostave suglasnosti sklopiti nove ugovore o najmu stana na rok koji ne može biti duži od isteka vremena na koji je bio zaključen prvotni ugovor.

Članak 36.

Danom stupanja na snagu ove Odluke stavlja se izvan Snage Odluka o davanju stanova u najam (»Službene novine« PGŽ broj 26/98).

Članak 37.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u »Službenim novinama« PGŽ.

Klasa: 370-03/04-01/04

Ur. broj: 2213/01-01-05-4

Mali Lošinj, 25. svibnja 2005.

GRAD MALI LOŠINJ
GRADSKO POGLAVARSTVO

Predsjednik
Dragan Balija, dipl. ing., v. r.