

Općina Lovran

I.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova («Narodne novine» broj 91/96) i članka 48. Statuta Općine Lovran («Službene novine» Županije primorsko-goranske broj 11/93, 19/94 i 12/97) i članka 6. i 15. Poslovnika Poglavarstva Općine Lovran («Službene novine» Županije primorsko-goranske broj 25/94 i 6/96), Općinsko poglavarstvo Općine Lovran, na sjednici održanoj 10. veljače 1998. godine donosi

ODLUKU o davanju stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se postupak, uvjeti, kriteriji i tijela za davanje stanova, koji su u vlasništvu Općine Lovran u najam, visina najamnine, prava i obveze ugovornih strana te postupak i uvjeti za davanje suglasnosti za zamjenu stanova.

II. DAVANJE STANOVA U VLASNIŠTVU OPĆINE LOVRAN U NAJAM

Članak 2.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u vlasništvu Općine Lovran u najam ima hrvatski državljanin koji ima prebivalište na području Općine Lovran, pod uvjetom da on ili članovi porodičnog domaćinstva navedeni u zahtjevu, na području Republike Hrvatske:

- nemaju u vlasništvu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade,
- nemaju u najmu stan koji je u vlasništvu pravnih osoba.

Članovi porodičnog domaćinstva osobe koja dobiva stan u najam smatraju se: bračni drug, djeca, pastorčad, usvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanje, osobe koje je prema odredbama posebnog zakona dužna uzdržavati, kao i osoba koja s njom živi u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Članak 3.

Stanovi u vlasništvu Općine Lovran daju se u najam podnositeljima zahtjeva po redosljedu utvrđenom prema listi reda prvenstva.

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

1. dužini prebivanja na području Općine Lovran,
2. stambeni uvjeti,
3. broja članova porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
4. radnog staža,
5. samohranosti roditelja,
6. zdravstvenog stanja podnosioca zahtjeva i članova njegovog porodičnog domaćinstva;
7. materijalnog stanja podnosioca zahtjeva i članova

njegovog porodičnog domaćinstva,
8. sudjelovanja u Domovinskom ratu.

Članak 4.

Podnositelju zahtjeva pripada 5 bodova za svaku godinu prebivanja na području Općine Lovran.

Članak 5.

Za stambene uvjete podnositelju pripada sljedeći broj bodova:

- | | |
|--|-----------|
| 1. osobe koje koriste dio stana u najmu | 15 bodova |
| 2. osobe koje stanuju u prostorima koji se po zakonu ne smatraju stanom | 10 bodova |
| 3. osobe koje stanuju u stanu roditelja koji ne odgovara potrebama članova njihovog porodičnog domaćinstva | 7 bodova |

Članak 6.

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

- | | |
|---|-----------|
| 1. samac | 5 bodova |
| 2. dva člana porodičnog domaćinstva | 10 bodova |
| 3. tri člana porodičnog domaćinstva | 20 bodova |
| 4. četiri i više članova porodičnog domaćinstva | 40 bodova |

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 0,5 bodova.

Članak 8.

- | | |
|---|-----------|
| Samohranom roditelju, pripada | 10 bodova |
| Roditelju, kojem je povjereno jedno ili više djece na čuvanje i odgoj | 5 bodova. |

Članak 9.

Prema zdravstvenom stanju podnosioca zahtjeva, odnosno članova njegovog porodičnog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada:

1. vojnim i civilnim invalidima rata i invalidima rada:
 - a) sa 100% invaliditeta i tuđom njegovom i pomoći 50 bodova
 - b) sa 100% invaliditeta 45 bodova
 - c) sa 90% invaliditeta 40 bodova
 - d) sa 80% invaliditeta 35 bodova
 - e) sa 70% invaliditeta 30 bodova
 - f) sa 60% invaliditeta 25 bodova
 - g) sa 50% invaliditeta 20 bodova.
2. invalidnoj djeci i omladini (slijepi, gluhi, tjelesno invalidni, mentalno retardirani ili s više smetnji), kao i osobama koje nisu sposobne za samostalno privređivanje 15 bodova.
3. vojnim i civilnim invalidima rata i invalidima rata do 50% invaliditeta 10 bodova
4. bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti (prema listi kroničnih bolesti

koju će utvrditi Poglavarstvo) 5 bodova.

Članak 10.

Za svaki mjesec sudjelovanja u Domovinskom ratu podnositelj zahtjeva dobiva:

- a) za razdoblje od 30. svibnja 1990. do 15. siječnja 1992. 3 boda
- b) za razdoblje od 16. siječnja 1992. do 30. lipnja 1996. 2 boda

Članak 11.

Prema imovnom stanju podnositelja zahtjeva i njegovog porodičnog domaćinstva podnosiocu zahtjeva pripada:

- 1. osobi koja prima pomoć za uzdržavanje tijela za socijalnu skrb 20 bodova
- 2. ako prihod po članu porodičnog domaćinstva podnosioca zahtjeva ne prelazi 50% prosječne netto plaće isplaćene u gospodarstvu Republike Hrvatske u posljednja tri mjeseca (podaci Državnog zavoda za statistiku) 10 bodova
- 3. ako prihod po članu porodičnog domaćinstva podnosioca zahtjeva ne prelazi 80% prosječne netto plaće isplaćene u gospodarstvu Republike Hrvatske u posljednja tri mjeseca (podaci Državnog zavoda za statistiku) 5 bodova

Pod prihodom porodičnog domaćinstva ne smatraju se naknade i ostala primanja utvrđena u čl. 6. Zakona o porezu na dohodak («Narodne novine» 25/95 — pročišćeni tekst, 52/96 i 106/96).

Članak 12.

Bodovi dobiveni po kriterijima iz čl. 4. do članka 11. ove Odluke, zbrajaju se te se na osnovu njih utvrđuje redosljed na listi reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima onaj podnositelj koji ima više bodova po osnovi imovnog stanja.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova i po imovnom stanju, prednost ima podnositelj zahtjeva koji ima više bodova po osnovi dužine prebivanja na području Općine Lovran.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova i po kriteriju utvrđenom u prethodnom stavku, prednost ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima više bodova po osnovi stambenih uvjeta.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova po svim kriterijima iz prethodnih stavaka, prednost ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima više radnog staža.

Članak 13.

Odgovarajućim stanom smatra se stan veličine propisane člankom 41. Zakona o najmu stanova.

Članak 14.

Stanovi u vlasništvu Općine Lovran, daju se u najam podnositeljima zahtjeva po redosljedu utvrđenom prema listi reda prvenstva.

Podnositelji zahtjeva koji odbije primiti odgovarajući stan, briše se s utvrđene liste reda prvenstva.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva, koji ima pravo na dodjelu stana, ne primi stan koji ne odgovara potrebama

njegovog porodičnog domaćinstva, zadržava utvrđeno mjesto na listi reda prvenstva.

Članak 15.

Postojeći stambeni prostori koji nisu podobni za stanovanje bez znatnih popravaka ili izdvajanja u posebne stambene cjeline davat će se u najam po redosljedu utvrđenom po listi reda prvenstva onim podnosiocima koji prihvate da navedene radove izvedu vlastitim sredstvima.

III. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 16.

Odluke u svezi najma stana donosi Općinsko poglavarstvo Općine Lovran.

Stručno administrativne odnosno tehničke poslove za Općinsko poglavarstvo Općine Lovran obavlja Upravni odjel za samoupravu i upravu, Odsjek za stambeno komunalni sustav.

Članak 17.

Postupak za utvrđivanje liste reda prvenstva pokreće Općinsko poglavarstvo Općine Lovran objavljivanjem oglasa koji obavezno sadrži:

1. uvjete za sudjelovanje u postupku,
2. isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
3. naznaka da je rok za podnošenje zahtjeva 30 dana od dana objavljivanja oglasa u sredstvima javnog priopćavanja i na oglasnoj ploči Općine Lovran.

Članak 18.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu, kojeg svi zainteresirani mogu dobiti u Odsjeku za stambeno-komunalni sustav Općine Lovran.

Članak 19.

Podnositelj zahtjeva mora zahtjevu za dodjelu stana u najam, priložiti:

1. domovnicu,
2. uvjerenje policijske stanice o prebivalištu za podnosioca zahtjeva i članove porodičnog domaćinstva, s naznakom dužine prebivanja na području Općine Lovran,
3. rodni list i vjenčani list za sebe i sve članove porodičnog domaćinstva,
4. ovjerenu izjavu da ne postoji zapreka za stjecanje prava na dodjelu stana iz članka 2. ove Odluke,
5. dokaz o svom stambenom statusu (ugovor o najmu i si-),
6. ovjereni prijepis podataka o radnom stažu upisanih u radnoj knjižici podnosioca zahtjeva, odnosno u drugim odgovarajućim ispravama,
7. rješenje Fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske kojim je kao podnosioca zahtjeva odnosno članova njegovog domaćinstva utvrđena invalidnost,
8. liječničku dokumentaciju kojom dokazuju da podnositelj zahtjeva odnosno članovi njegovog porodičnog domaćinstva boluju od kroničnih bolesti s liste iz članka 9. ove Odluke,
9. potvrdu o visini primanja odnosno da ne ostvaruju prihode iz stavka 2. članka 11. ove Odluke,
10. rješenje nadležnog tijela za socijalnu skrb o primanju pomoći za uzdržavanje,

11. druge dokaze na zahtjev Općinskog poglavarstva.

Članak 20.

Zahtjevi bez potrebnih dokumenata ne uzimaju se u razmatranje.

Članak 21.

Općinsko poglavarstvo Općine Lovran na temelju obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva utvrđuje prijedlog i listu reda prvenstva.

Podnosioci zahtjeva mogu dati primjedbe na prijedlog liste u roku od 8 dana po njenom isticanju na oglasnoj ploči Općine Lovran.

Nakon razmatranja primjedbi podnosioca zahtjeva Općinsko poglavarstvo Općine Lovran je dužno u roku od 30 dana utvrditi i objaviti listu prioriteta na oglasnoj ploči iz stavka 2. ovog članka, a koja stupa na snagu danom objave.

Članak 22.

Prijedlog odnosno lista prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. prezime i ime podnosioca zahtjeva,
3. broj članova porodičnog domaćinstva podnosioca zahtjeva,
4. broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnosioca zahtjeva,
5. ukupan broj bodova za svakog podnosioca zahtjeva,
6. potpis predsjednika Općinskog poglavarstva,
7. uputa o pravu na primjedbe,
8. mjesto i datum utvrđivanja prijedloga odnosno liste reda prvenstva.

Članak 23.

Lista reda prvenstva utvrđuje se za vrijeme od 2 godine.

Osobe koje u toku trajanja liste prestanu ispunjavati uvjete na osnovi kojih su uvrštene na listu reda prvenstva, brišu se.

Dokazi o ispunjavanju uvjeta iz utvrđene liste ukoliko su se promijenili, podnose se u roku od 15 dana od nastale promjene.

Osobe koje su podnijele neistinite dokaze o ispunjavanju uvjeta za uvrštenje na listu reda prvenstva, brišu se.

Članak 24.

Ukoliko za vrijeme važenja liste dođe do promjene broja članova porodičnog domaćinstva podnositelj zahtjeva dužan je izvijestiti Općinsko poglavarstvo Općine Lovran o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava na veličinu i broj prostorija stana.

Članak 25.

Odluke o davanju stanova u najam donosi Općinsko poglavarstvo Općine Lovran.

Odluke o davanju stanova u najam dostavljaju se podnositelju zahtjeva, a objavljuju se i na oglasnoj ploči Općine Lovran.

Prigovor na odluku iz stavka 1. i 2. ovog članka podnosi se u roku od 8 dana od dana dostave odnosno objave odluke, Općinskom poglavarstvu Općine Lovran.

Članak 26.

Odluka o davanju stana u najam sadrži uvod, izreku, obrazloženje i uputu o prigovoru.

U izreci o davanju stana u najam navodi se posebno:

1. prezime i ime osobe kojoj se stan daje u najam,
2. podatke o stanu (zgrada, ulica, broj stana, broj prostorija i opremljenost stana),
3. podatke o članovima porodičnog domaćinstva koji s podnosiocem mogu koristiti stan (broj, prezime i ime svakog člana, te srodstvo s osobom kojoj se daje stan u najam),
4. obveza zaključivanja ugovora o najmu stana.

Članak 27.

Izuzetno van liste reda prvenstva Općinsko poglavarstvo Općine Lovran može dati stan u najam:

- osobama kojima je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda na području općine ili uslijed ruševnosti stambene zgrade odnosno stambenog prostora kad o tome postoji rješenje nadležnog tijela,
- korisnicima stanova s valjanim pravnim osnovom, radi oslobađanja stanova koji su od posebnog interesa za općinu,
- u ostalim posebno opravdanim slučajevima na prijedlog Općinskog načelnika.

IV. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 28.

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

Ugovor o najmu stana u ime Općine Lovran kao vlasnika stana zaključuje Općinsko Poglavarstvo Općine Lovran (u daljnjem tekstu: najmodavac) i podnositelj zahtjeva (u daljnjem tekstu: najmoprimac).

Članak 29.

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.

V. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVACA I NAJMO-PRIMCA

Članak 30.

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

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

Članak 31.

Najmodavac je dužan najmoprimatelju omogućiti korištenje stana prema Zakonu i odredbama ugovora o najmu stana.

Članak 32.

Najmoprimac može koristiti stan u svrhu i na način utvrđen ugovorom.

Kontrolu korištenja stana vrši Odsjek za stambeno-ko-

munalni sustav.

Članak 33.

Najmoprimac je dužan vratiti stan najmodavatelju 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 vlasništvo 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 34.

U slučaju ulaganja vlastitih sredstava najmoprimca u uređenje stana, za koje je najmoprimac ishodio prethodnu suglasnost najmodavca, međusobni odnosi uredit će se posebnim ugovorom.

VI. NAJAMNINA

Članak 35.

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

Sredstva iz stavka 1. dio su Proračuna Općine Lovran.

Članak 36.

Visinu najamnine za stanove u vlasništvu Općine Lovran utvrđuje Općinsko poglavarstvo Općine Lovran posebnim aktom.

Članak 37.

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

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

Najmoprimateelj koji ne plati najamninu u roku iz stavka 2. ovog članka, plaća i zateznu kamatu.

VII. POSTUPAK I UVJETI ZA DAVANJE SUGLASNOSTI NA ZAMJENU STANOVA

Članak 38.

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

Općinsko poglavarstvo će odobriti zamjenu stanova pod uvjetom da se stanovi koji su predmet zamjene koriste temeljem važećih ugovora s najmodavcem te da se zamjenom stana postiže korištenje odgovarajućeg stana sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 39.

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

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

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 40.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o reguliranju stambenih odnosa i davanju stanova u najam («Službene novine» Županije primorsko-goranske broj 17/94 i 15/95).

Članak 41.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 011-01/98-01/01

Ur. broj: 2156/02-02-03-98-1

Lovran, 10. veljače 1998.

OPĆINSKO POGLAVARSTVO OPĆINE LOVRAN

Predsjednik
Općinskog poglavarstva
Srećko Šobot, v.r.