

Grad Krk

15.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine« broj 91/96,48/98 i 66/98), članka 55. stavak 1. alineja 8. i 11. Statuta Grada Krka (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 1/94,12/96,30/99 i 15/00), Gradsko poglavarstvo Grada Krka, na sjednici održanoj 3. listopada 2000. godine, donijelo je

ODLUKU o davanju stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stana, koji je u vlasništvu Grada Krka 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 koji nemaju prijeko potrebne sporedne prostorije, ne čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i nemaju poseban ulaz.

II. UVJETI I MJERILA 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 Krka ako:

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju 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 Krka bez valjane pravne osnove,

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu, nisu otkupili stan po 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 ili obiteljsku kuću ili suvlasnički dio stana ili obiteljske kuće.

Uvjete iz stavka 1. ovog članka trebaju zadovoljiti kumulativno svi članovi domaćinstva za koje se traži davanje stana u najam.

Članom obiteljskog domaćinstva 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 živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Status izvanbračne zajednice utvrđuje se u vanparničnom postupku.

Članak 4.

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

Lista prioriteta za davanje stanova u najam utvrđuje se na temelju sljedećih uvjeta i mjerila:

1. dužine prebivališta na području Grada Krka
2. godina radnog staža
3. sudjelovanja u Domovinskom ratu
4. broja članova obiteljskog domaćinstva
5. zdravstvenog stanja
6. imovinskog stanja
7. godina života.

Članak 5.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Grada Krka pripadaju 3 boda.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva za svaku punu godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 1 bod.

Podnositelju zahtjeva s visokom stručnom spremom pripada 6 bodova.

Podnositelju zahtjeva s viškom stručnom spremom pripada 3 boda.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva ili članu njegova obiteljskog domaćinstva, ovisno o vremenu njegova sudjelovanja u Domovinskom ratu pripada:

- za svaki puni mjesec od 30. svibnja 1990. godine do 15. siječnja 1992. godine - 2 boda

- za svaki puni mjesec u razdoblju od 16. siječnja 1992. godine do 30. lipnja 1996. godine - 1 bod.

Podnositelju zahtjeva čiji je član obiteljskog domaćinstva poginuo, zatočen ili nestao u Domovinskom ratu, pripada 30 bodova.

Sudjelovanje u Domovinskom ratu dokazuje se potvrdom nadležnog tijela Ministarstva obrane odnosno Ministarstva unutarnjih poslova.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma pripadaju bodovi i to:

I. - II. skupina 25 bodova

III. - VI. skupina 20 bodova

VII. - X. skupina 15 bodova

Članak 9.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva dobiva:

- samac 3 boda

- 2 člana obiteljskog domaćinstva 6 bodova

- 3 člana obiteljskog domaćinstva 9 bodova

- 4 člana obiteljskog domaćinstva 12 bodova

Podnositelju zahtjeva koji je samohrani roditelj pripada 15 bodova. Samohranim roditeljem smatra se roditelj koji sam, isključivo iz vlastitih prihoda uzdržava najmanje jedno dijete koje s njime živi u zajedničkom domaćinstvu.

Članak 10.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva, odnosno članova njegova obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi i to:

- invalidima s preko 50% invaliditeta 10 bodova
- invalidima do 50% invaliditeta 5 bodova
- bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti 5 bodova

Članak 11.

Podnositelju zahtjeva starijem od 60 godina pripada 10 bodova.

Članak 12.

Prema imovinskom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegova obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada:

1. osobi koja prima stalnu novčanu pomoć (pomoć za uzdržavanje ili osobnu invalidninu) nadležnog tijela za socijalnu skrb - 20 bodova.
2. ako ostvareni prihod u posljednja tri mjeseca porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva ne prelazi protuvrijednost u kunama od 200 DEM po članu domaćinstva - 10 bodova.
3. ako ostvareni prihod u posljednja tri mjeseca obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ne prelazi kunsku protuvrijednost od 300 DEM po članu - 5 bodova.

Članak 13.

Utvrđeni bodovi prema uvjetima i mjerilima koji su utvrđeni člankom 5. do članka 12. ove Odluke, zbrajaju se, te se na temelju ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prioriteta.

Ukoliko dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima onaj podnositelj koji ima više bodova na temelju uvjeta i mjerila iz članka 5. ove Odluke.

Članak 14.

Odgovarajućim stanom u smislu ove Odluke smatra se stan u kojem:

- jedna soba pripada supružnicima
- jedna soba pripada dvojici članova obiteljskog domaćinstva istog spola
- jedna soba pripada dvojici članova obiteljskog domaćinstva bez obzira na spol do navršene sedme godine života
- stan u kojem veličina sobe za dva člana obiteljskog domaćinstva ne može biti manja od 7 m².

Podnositelj zahtjeva koji odbije primiti odgovarajući stan briše se s utvrđene Liste prvenstva.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva koji ima pravo na stan, ne primi stan koji ne odgovara potrebama njegovog obiteljskog domaćinstva, zadržava utvrđeno mjesto na Listi prvenstva, s time što se stan nudi sljedećem podnositelju zahtjeva na listi prvenstva.

III. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 15.

Odluku o davanju stana u najam donosi Poglavarstvo Grada Krka (u daljnjem tekstu: Poglavarstvo) na prijedlog Upravnog odjela komunalnog sustava Grada Krka (u daljnjem tekstu: Odjel).

Članak 16.

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

Poziv iz prethodnog stavka obvezno mora sadržavati:

- 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 17.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se Odjelu.

Podnositelj zahtjeva ispunjava upitnik, kojem se prilažu potrebne isprave i dokazi, na temelju kojih podataka se boduje zahtjev, a na temelju kriterija utvrđenih člankom 4. ove Odluke.

Na temelju obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva utvrđuje se redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta.

Članak 18.

Podnositelj zahtjeva mora zahtjevu za davanje stana u najam priložiti:

1. domovnicu
 2. uvjerenje nadležne policijske postaje o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i članove njegova obiteljskog domaćinstva
 3. rodni list i vjenčani list za sebe i sve članove obiteljskog domaćinstva
 4. uvjerenju izjavu da ne postoje zapreke za stjecanje prava na stan iz članka 3. ove Odluke
 5. uvjerenju izjavu o svom stambenom statusu
 6. uvjerenju prijepis podataka o radnom stažu upisanom u radnu knjižicu podnositelja zahtjeva, odnosno drugim odgovarajućim ispravama
 7. rješenje Fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja kojim je kod podnositelja zahtjeva ili članova njegova obiteljskog domaćinstva utvrđena invalidnost ili potvrdu nadležnog liječnika o postojanju kronične bolesti kod podnositelja zahtjeva ili člana njegova obiteljskog domaćinstva
 8. rješenje nadležnog tijela državne uprave kojim je podnositelju zahtjeva ili članu obiteljskog domaćinstva priznat vojni invaliditet
 9. potvrdu o visini primanja i potvrdu Porezne uprave o ostvarenim izvanrednim prihodima u protekloj godini za sve punoljetne članove obiteljskog domaćinstva
 10. rješenje nadležnog tijela o primanju stalne novčane pomoći
 11. potvrdu Ministarstva obrane o statusu hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
 12. druge dokaze na zahtjev Odjela
- Zahtjev bez potrebitih dokumenata neće se uzeti u razmatranje.

Članak 19.

Listu prvenstva utvrđuje Gradsko poglavarstvo na prijedlog Odjela.

Podnositelji zahtjeva mogu dati pismene primjedbe na prijedlog Liste, u roku od 8 dana od dana objave iste na oglasnoj ploči Grada Krka.

Prispjele primjedbe razmatra Gradsko poglavarstvo, te u roku od 30 dana od isteka roka iz prethodnog stavka, utvrđuje i objavljuje konačnu Listu reda prvenstva za davanje stanova u najam na oglasnoj ploči Grada Krka.

Članak 20.

Lista 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. mjesto i datum utvrđivanja liste prvenstva.

Članak 21.

Lista prvenstva utvrđuje se za razdoblje od 4 godine.

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

Osobe za koje se utvrdi da su podnijele neistinite podatke i dokaze o ispunjenju uvjeta za utvrđivanje Liste prioriteta, brišu se.

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

Članak 22.

Prije sklapanja ugovora o najmu stana obavlja se provjera da li podnositelj zahtjeva, odnosno članovi njegova 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 prioriteta.

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

Odluku o brisanju podnositelja zahtjeva s liste u slučajevima iz članka 19. i ovog članka Odluke, donosi Poglavarstvo na prijedlog Odjela.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 23.

U ime Grada Krka kao vlasnika stana - najmodavca, ugovor o najmu stana sklapa s najmoprimcem Gradonačelnik.

Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku, kao ovršna isprava, u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 24.

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

Ugovor o najmu stana prestaje na način određen Zakonom, ovom Odlukom ili ugovorom.

Članak 25.

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

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana.

Članak 26.

Najmoprimac je dužan vratiti najmodavcu stan 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 u smislu prethodnog stavka iznosi 30 dana od dana stjecanja nekretnine ili prava iz stavka 1. ovog članka.

Članak 27.

Najmodavac je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema Zakonu i odredbama ugovora.

Ugovorom se utvrđuju obveze najmoprimca u svezi održavanja stana.

Najmoprimac ne smije vršiti preinake i adaptacije u stanu, bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca i ugovora zaključenog s najmodavcem kojim će se regulirati njihovi međusobni odnosi. Pod preinakom i adaptacijom podrazumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina, te namjena pojedinih prostorija u stanu ili bitno mijenja prostor.

Članak 28.

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

Kontrolu korištenja stana vrši Upravni odjel komunalnog sustava Grada Krka.

Članak 29.

Osim u slučajevima utvrđenim Zakonom i ovom Odlukom, najmodavac može otkazati ugovor o korištenju 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 obiteljskog domaćinstva ne koriste stan duže od 100 dana neprekidno
- najmoprimac ne plati tijekom godine tri mjesečne najamnine ili ostale troškove u svezi sa stanovanjem
- ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu.

V. PODNAJAM STANA I ZAMJENA STANOVA U NAJMU

Članak 30.

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 stan daje u podnajam podnositelju zahtjeva s liste.

Članak 31.

Najmoprimci mogu stanove koje koriste po osnovu ugovora o najmu prema odredbama ove Odluke zamijeniti uz prethodnu suglasnost Poglavarstva.

Poglavarstvo može 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.

Rokovi na koje su sklopljeni ugovori o najmu neće se mijenjati, već važe rokovi na koji su sklopljeni prvotni ugovori o najmu.

VI. NAJAMNINA

Članak 32.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati sloboдно ugovorenu najamninu i druge troškove vezane za korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Sredstva iz stavka 1. prihodi su Proračuna Grada Krka.

Članak 33.

Visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Poglavarstvo posebnim aktom, na prijedlog Upravnog odjela komunalnog sustava.

Članak 34.

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

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

Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz prethodnog stavka dužan je platiti i zakonske zatezne kamate.

Članak 35.

Ukoliko je najmoprimac, na temelju suglasnosti iz članka 27. stavak 3. ove Odluke, izvršio radove u stanu, Poglavarstvo može utvrditi način povrata uložениh sredstava najmoprimcu na način:

1. da se utvrdi mjesečni iznos umanjenja najamnine kroz razdoblje na koje je zaključen ugovor o najmu.

2. da se ovisno o materijalnim mogućnostima Grada Krka utvrdi jednokratna ili višekratna isplata utvrđenog iznosa ili dijela uloženog iznosa.

3. kombinacija utvrđena u alineji 1. i 2.

O visini ulaganja, načinu povrata i novoutvrđenoj visini zakupnine, zaključuje se aneks ugovora.

VII. DAVANJE STANOVA U NAJAM IZVAN LISTE

Članak 36.

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

1. osobama koje koriste stan koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i si.)

2. osobama koje koriste stan koji je rješenjem nadležnog tijela, uslijed ruševnosti zgrade, utvrđen nepodobnim za stanovanje

3. najmoprimcima koji koriste stanove od posebnog interesa za Grad, radi ispražnjenja istih

4. korisnicima koji koriste stanove na temelju ranije važećih odluka bivše Općine Krk u postupku usklađivanja ugovora s odredbama ove Odluke

5. osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, prosvjete, kulture, sporta, pravosuđa i policije i čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad Krk i ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada Krka ili su iste osobe od izuzetnog značenja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni.

VIII. POPIS UGOVORA O NAJMU I KONTROLA IZVRŠENJA UGOVORA

Članak 37.

Odjel vodi popis stanova, najmoprimaca i visine najamnine na području Grada Krka.

Kontrolu naplate najamnine vrši Odjel.

Odjel vrši kontrolu korištenja stana u najmu.

Odjel vrši izvanrednu kontrolu u slučajevima neplaćanja najamnine ili po dojava o nekorištenju stana od strane najmoprimca.

Članak 38.

Stan se u najam dodjeljuje slobodan od osoba i stvari.

Zapisnik o primopredaji stana između najmodavca i najmoprimca sačinjava Odjel.

Odjel obavlja poslove preuzimanja stana od strane ranijeg najmoprimca, odnosno njegovih nasljednika, kada po bilo kojem osnovu prestane ugovor o najmu.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 39.

Ugovori o korištenju stanova zaključeni na temelju ranijih Odluka i zaključaka Poglavarstva, uskladit će se s odredbama ove Odluke u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 40.

Danom stupanja na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage Odluka o stanovima za službene potrebe Općine Krk («Službene novine» broj 6/91), odnosno ista se neće primjenjivati za područje Grada Krka.

Članak 41.

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

Klasa: 371-01/00-01/2

Ur. broj: 2142/01-02-00-3

Krk, 3. listopada 2000.

GRAD KRK
GRADSKO POGLAVARSTVO

Predsjednik Poglavarstva
Darijo Vasić, v. r.