

Općina Ravna Gora

37.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine« broj 91/96), članka 31. Statuta Općine Ravna Gora (»Službene novine« Županije primorsko-goranske, broj 2/94 i 12/94) i članka 6. Poslovnika Poglavarstva Općine Ravna Gora (»Službene novine« Županije primorsko-goranske, broj 15/94), Općinsko poglavarstvo Ravna Gora, na sjednici 8. prosinca 1997. 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 u najam stanova koji su vlasništvu Općine Ravna Gora, najamnine, te prava i obveze ugovornih strana.

Članak 2.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na stanove koji se nalaze u poslovnom (uredskom) prostoru Općine Ravna Gora.

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 3.

Prvo za podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam imaju državljani Republike Hrvatske pod uvjetima:

1. da imaju prebivalište na području Općine Ravna Gora posljednjih 5 godina bez prekida,
2. da podnositelji zahtjeva za davanje stana u najam ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu:
 - nemaju stan u najam ili stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske,
 - nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti prodali ili darovali trećoj osobi,
 - nisu posljednjih 15 godina otuđili stan ili obiteljsku kuću.

Uvjete iz točke 2. ovog članka trebaju zadovoljiti kumulativno svi članovi domaćinstva za koje se traži davanje stana u najam.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu točke 2. ovog članka smatra se bračni drug te osoba koja s njim stanuje: srodnici po krvi u prvoj liniji, pastorčad i usvojenici, osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati, te osoba koja živi s njim u izvan-bračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Članak 4.

Stan iz članka 1. ove Odluke, daje se u najam podnositelju zahtjeva prema redosljedu utvrđenom Listom priori-

teta za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Lista prioriteta).

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

1. dužine prebivališta na području Općine Ravna Gora
2. godina radnog staža
3. sudjelovanja u Domovinskom ratu
4. broja članova obiteljskog domaćinstva
5. zdravstvenog stanja
6. godina života
7. imovnog stanja podnositelja zahtjeva i članova porodičnog domaćinstva.

Članak 5.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Općine Ravna Gora pripadaju 3 boda.

Članak 6.

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

Članak 7.

Za svaki mjesec sudjelovanja u Domovinskom ratu, podnositelju zahtjeva pripada:

- za razdoblje od 30. svibnja 1991. do 15. siječnja 1992. 2 boda
- za razdoblje od 16. siječnja 1992. do 30. lipnja 1996. 1 bod

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.-IV. skupina | 20 bodova |
| VII.-X. skupina | 15 bodova. |

Članak 9.

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

Članak 10.

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 |

Članakl U.

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

— invalidima s preko 50% invaliditeta 10 bodova, a invalidima do 50% invaliditeta 5 bodova,

— bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti 5 bodova (prema Listi kroničnih bolesti koja je sastavni dio ove Odluke), po prethodno pribavljenom mišljenju nadležnog liječnika specijaliste.

Članak 12.

Samohranom roditelju (kada je drugi roditelj nepoznat ili je umro), podnositelju zahtjeva pripada 10 bodova.

Roditelju, kojem je na temelju ugovora povjereno na čuvanje i odgoj jedno ili više djece, podnositelju zahtjeva pripada 5 bodova.

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva starijem od 60 godina pripada 10 bodova.

Članak 14.

Prema imovnom stanju podnositelja zahtjeva i njegovog porodičnog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada:

- osobi koja prima stalnu novčanu pomoć nadležnog tijela za socijalnu skrb 20 bodova,
- ako prihod po članu porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva ne prelazi 50% prosječne neto plaće isplaćene u gospodarstvu Republike Hrvatske u posljednja tri mjeseca (podaci Državnog zavoda za statistiku) 10 bodova,
- ako prihod po članu porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva ne prelazi 80% prosječne neto plaće isplaćene u gospodarstvu Republike Hrvatske u posljednja tri mjeseca (podaci Državnog zavoda za statistiku) 5 bodova.

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

Članak 15.

Utvrđeni bodovi prema uvjetima i mjerilima iz članka 5. do članka 14. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redosljed na Listi prioriteta.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima onaj podnositelj koji ima više bodova po osnovi dužine prebivališta na području Općine Ravna Gora.

Članak 16.

Odgovarajućim stanom u smislu ove Odluke smatra se stan u kojem svakom članu obiteljskog domaćinstva pripada jedna soba, osim supružnicima kojima pripada samo jedna soba.

Sobom se u smislu odredbi ove Odluke smatra prostorića veća od 7 m², odnosno bez obzira na površinu prostorića, prostorića šira od 2 metra.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 17.

Odluku o davanju stana u najam donosi Općinsko poglavarstvo Ravna Gora (u daljnjem tekstu: Poglavarstvo)

na prijedlog Ureda za komunalni sustav Općine Ravna Gora (u daljnjem tekstu: Ured za komunalni sustav).

Članak 18.

Postupak za utvrđivanje liste prioriteta pokreće Poglavarstvo na prijedlog Ureda za komunalni sustav, objavom javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

Poziv iz prethodnog stavka obvezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku da je rok za podnošenje zahtjeva 30 dana od dana objavljivanja oglasa u sredstvima javnog pripitčavanja i na oglasnoj ploči Općine Ravna Gora.

Članak 19.

Zahtjev za davanje stana u najam podnosi se Uredu za komunalni sustav.

Podnositelj zahtjeva ispunjava upitnik, kojemu se prilažu potrebne isprave i dokazi, na osnovu kojih se podataka, na temelju utvrđenih osnova i mjerila iz članka 4. ove Odluke, boduje zahtjev.

Shodno prethodnom stavku, podnositelj zahtjeva prilaže sljedeće dokumente:

- domovnicu,
- uvjerenje Policijske postaje o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i članova porodičnog domaćinstva, s naznakom dužine prebivanja na području Općine Ravna Gora,
- rodni list i vjenčani list za sebe i sve članove porodičnog domaćinstva,
- ovjerenu ispravu da ne postoji zapreka za stjecanje prava na davanje stana u najam iz članka 3. ove Odluke,
- dokaz o svom stambenom statusu (ugovor o najmu i si.),

— ovjereni prijepis podataka o radnom stažu upisanom u radnu knjižicu podnositelja zahtjeva, odnosno u druge odgovarajuće isprave,

— rješenje Fonda MIO kojim se kod podnositelja zahtjeva, odnosno člana njegovog domaćinstva utvrđuje invalidnost,

— rješenje nadležnog tijela kojim je podnositelju zahtjeva priznat vojni invaliditet,

— dokaz da podnositelj zahtjeva, odnosno članovi njegovog porodičnog domaćinstva boluju od kroničnih bolesti (članak 11. ove Odluke),

— potvrdu o visini primanja, odnosno da ne ostvaruje prihode iz članka 14., stavak 2. ove Odluke,

— rješenje nadležnog tijela o primanju stalne novčane pomoći,

— potvrdu Ministarstva obrane o statusu hrvatskog branitelja,

— druge dokaze po zahtjevu.

Zahtjevi bez potrebnih dokumenata neće se uzeti u razmatranje.

Članak 20.

Lista prioriteta sadrži:

- redni broj redosljeda podnositelja zahtjeva,
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva i JMBG,
- broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Liste prioriteta.

Članak 21.

Listu prioriteta utvrđuje Poglavarstvo na prijedlog Ureda za komunalni sustav.

Podnositelji zahtjeva mogu dati primjedbe na prijedlog Liste prioriteta u roku od 15 dana po njenom isticanju na oglasnoj ploči Općine Ravna Gora.

Nakon razmatranja primjedbi podnositelja zahtjeva, Poglavarstvo je dužno, na prijedlog Ureda za komunalni sustav, u roku 30 dana utvrditi i objaviti Listu prioriteta za davanje stanova u najam na oglasnoj ploči Općine Ravna Gora, a koja stupa na snagu u roku od 8 dana od dana objavljivanja.

Lista prioriteta se utvrđuje za razdoblje od 2 godine, a po odluci Poglavarstva može se produžiti za razdoblje važenja do najviše 4 godine.

Članak 22.

Ukoliko za vrijeme važenja Liste prioriteta dode do promjena broja članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva dužan je izvijestiti Ured za komunalni sustav o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.

Osobe koje su podnijele neistinite dokaze o ispunjavanju uvjeta za uvrštenje na Listu prioriteta, brišu se s iste.

Članak 23.

Odluku o davanju stana u najam donosi Poglavarstvo na prijedlog Ureda za komunalni sustav.

Odluka iz stavka 1. ovog članka dostavlja se podnositeljima zahtjeva, a objavljuje se i na oglasnoj ploči Općine Ravna Gora.

Prigovor na odluku iz stavka 1. ovog članka podnosi se Poglavarstvu u roku 8 dana od dana dostave, odnosno objave odluke.

Članak 24.

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

U izreci se navodi:

- ime i prezime osobe kojoj se stan daje u najam,
- podatke o stanu (ulica, broj zgrade, broj stana, broj prostorija i opremljenost),
- podatke o članovima porodičnog domaćinstva koji s podnositeljem mogu koristiti stan (broj, ime i prezime svakog člana i srodstvo s osobom kojoj se daje stan u najam),
- obveza zaključivanja ugovora o najmu stana.

Članak 25.

Izvan Liste prioriteta, Poglavarstvo iznimno može dati stan u najam građanima u sljedećim slučajevima:

- najmoprimcima, radi oslobađanja stanova koje koriste, a koji su od posebnog interesa za Općinu,
- neophodnim stručnim kadrovima,
- osobama kojima je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda na području Općine, ili zbog dotrajalosti stambene zgrade (koja nije podobna za stanovanje), kada o tome postoji rješenje nadležnog tijela,
- teškim socijalnim slučajevima, prema mišljenju nadležnog tijela za socijalnu skrb, ako ispunjavaju uvjete iz članka 3. ove Odluke.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

1. Ugovor o najmu stana

Članak 26.

Na temelju odluke o davanju stana u najam, u ime Općine Ravna Gora, kao vlasnika stana — najmodavca, ugovor o najmu stana sklapa s najmoprimcem Općinski načelnik.

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

Članak 27.

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

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

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

Članak 28.

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 sklapanja ugovora o najmu stana.

Članak 29.

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 stjecanja nekretnina odnosno prava iz stavka 1. ovog članka.

Članak 30.

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

Ugovorom se utvrđuje obveza najmoprimca u svezi održavanja stana.

Najmoprimac ne smije vršiti preinake i adaptacije u stanu bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca. Pod preinakom i adaptacijom podrazumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina, te namjena pojedinih prostorija u stanu ili bitno mijenja prostor.

Članak 31.

Najmoprimac može koristiti stan samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom, a naročito:

- da drugog stanara ili korisnika poslovnih prostorija ne ometa u mirnom korištenju,
- da za vrijeme korištenja stana čuva stan i zajedničke dijelove zgrade,
- da redovno podmiruje najamninu i druge troškove vezane za korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi,
- da vlasniku stana dozvoli pregled stana, te da omogućiti korištenje stana za otklanjanje kvarova u stanu, od kojih nastaje šteta drugom suvlasniku stana ili najmoprimcu,

— da se pridržava odredbi međuvlasničkog ugovora i ugovora s upraviteljem zgrade, koji je potpisala većina suvlasnika stambene zgrade.

Najmoprimac odgovara za štetu koju on ili korisnici stana prouzroče u stanu ili na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Kontrolu korištenja stana vrši Ured za komunalni sustav, komunalno redarstvo.

Članak 32.

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 obiteljskog domaćinstva ne koriste stan duže od tri mjeseca neprekidno.

— najmoprimac ne plati tijekom godine tri mjesečne najamnine ili ostale troškove u svezi sa stanovanjem,

— ako se tijekom trajanja ugovora o najmu utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke,

— ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu.

2. Podnajam stana ili dijela stana i zamjena stanova u najmu

Članak 33.

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 podnositeljima zahtjeva s Liste prioriteta.

Članak 34.

Najmoprimac može stan koji koristi temeljem ugovora o najmu zamijeniti uz prethodnu pisanu suglasnost Poglavarstva.

Poglavarstvo može odbiti zahtjev za davanje suglasnosti za zamjenu stana ako ocijeni da bi se mogla nanijeti šteta stanu ili drugim suvlasnicima ili najmoprimcima u stambenoj zgradi.

Odbijanje davanja suglasnosti iz stavka 2. ovog članka mora biti u pisanom obliku i s obrazloženjem.

3. Najamnina

Članak 35.

Najmoprimac je za korištenje stana dužan plaćati najaminu i druge troškove vezane uz korištenje stana i zajedničkih prostorija od dana useljenja u stan ili od dana utvrđenog ugovorom.

Sredstva iz stavka 1. prihod su proračuna Općine Ravna Gora.

Za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi, najmoprimac je obavezan plaćati udio u omjeru površine stana u odnosu na ukupnu površinu. Ova sredstva se uplaćuju na poseban račun upravitelja zgrade.

Članak 36.

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

Najmoprimac koji ne plati najaminu u roku iz stavka 1. ovog članka, plaća zateznu kamatu.

Naknada za korištenje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi plaća se u roku utvrđenom po ugovoru s upraviteljem zgrade.

4. Popis ugovora o najmu i kontrola izvršenja ugovora o najmu

Članak 37.

Ured za komunalni sustav vodi popis stanova, najmodavaca, najmoprimaca i visine najamnine.

Članak 38.

Kontrolu naplate najamnine obavlja komunalno redarstvo.

Komunalno redarstvo obavlja i kontrolu korištenja stana u najmu prema godišnjem planu kontrole, odnosno izvanrednu kontrolu u slučaju neplaćanja najamnine ili po dojavi o nepravilnom korištenju stana.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 39.

Ugovori o najmu zaključeni s Fondom za financiranje stambenih i komunalnih djelatnosti Delnice, odnosno s drugim pravnim osobama koje su stanove prenijele na upravljanje i vlasništvo Fondu, tj. Općini Ravna Gora, uskladit će se s odredbama ove Odluke u roku od 3 mjeseca od stupanja na snagu ove Odluke (članak 30., stavak 2. Zakona o najmu stanova).

Članak 40.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o mjerilima za utvrđivanje visine stanarine i raspoređivanje sredstava stanarine za određene namjene Fonda za financiranje stambenih i komunalnih djelatnosti Delnice (»Službene novine«, broj 7/88).

Članak 41.

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

KLASA: 371-01/97-01/02
URBROJ: 2112/7-02-97-1
Ravna Gora, 8. prosinca 1997.

OPĆINSKO POGLAVARSTVO RAVNA GORA

Predsjednik
Vilko Ivančić, v. r.

LISTA KRONIČNIH BOLESTI
u svezi primjene članka 11. Odluke o davanju stanova u najam

I. skupina ZARAZNE I PARAZITARNE BOLESTI
Tuberkuloza (A 15) (19)

Bolesti uzrokovane virusom humane imunodeficijencije (HIV) (B 20 - B 24)

II. skupina ZLOČUDNE NOVOTVORINE

Maligne neoplazme u uznapredovalom stadiju bolesti

III. skupina BOLESTI KRV I KRVOTVORNOG SUSTAVA TE ODREĐENE BOLESTI IMUNOLOŠKOG SUSTAVA

Imunodeficijencije povezane s ostalim većim poremećajima (D 82)

IV. skupina ENDOKRINE BOLESTI, BOLESTI PREHRANE I BOLESTI METABOLIZMA

Dijabetes melitus s višestrukim komplikacijama (gangrene, itd.) (E 10)

Poremećaji metabolizma (E 70 — E 90)

V. skupina DUŠEVNI POREMEĆAJI I POREMEĆAJI PONAŠANJA

Poremećaji ličnosti i poremećaji ponašanja uzrokovani bolešću, oštećenjem i desfunkcijom mozga (F 07)

Shizofrenija (F 20)

Duševna zaostalost (F 70 — F 79)

Poremećaji psihološkog razvoja (F 80 — F 89)

Psihoze koje zahtijevaju kronični psihijatrijski tretman

VI. skupina BOLESTI ŽIVČANOG SUSTAVA

Sistemne atrofije koje prije svega zahvaćaju središnji živčani sustav (G 10 — G 13)

Alzheimerova bolest (G 30)

Multipla skleroza (G 35)

Ostale demijelinizirajuće bolesti središnjeg živčanog sustava (G 37)

Mijastenija gravis i ostali mioneuralni poremećaji (G 70)

Infantilna cerebralna paraliza (G 80)

Hemiplegija (G 81)

Paraplegija i tetraplegija (G 82)

VII. skupina BOLESTI OKA I OČNIH ANDEKSA

Sljepoća i slabovidnost (H 54)

VIII. skupina BOLESTI DIŠNOG SUSTAVA

Kronične obstruktivne bolesti pluća (J 44) sa znatnim oštećenjem respiratorne funkcije Astma (J 45)

IX. skupina BOLESTI PROBAVNOG SUSTAVA

Dekompenzirana ciroza jetre i druga dekompenzirana stanja jetre

X. skupina BOLESTI MIŠIĆNO-KOŠTANOG SUSTAVA I VEZIVNOG TKIVA

Arthritis rheumatoides gr. II i III (M 05)

Bolesti sistemskog vezivnog tkiva s teškim deformitetima zglobno-koštanog sustava

XI. skupina BOLESTI GENITOURINARNOG SUSTAVA

Kronična bubrežna insuficijencija (M 18)

Bolesnici na kemodijalizi i stanja nakon transplantacije bubrega