

AKTI GRADONAČELNIKA

21. Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96.), članka 39. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01., 60/01.-vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08. i 6/09.) i članka 48. stavka 3 alineje 31. Statuta Grada Našica („Službeni glasnik Grada Našica“, broj 6/09.) Gradonačelnik Grada Našica, d o n o s i

O D L U K U o davanju gradskih stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se postupak, uvjeti, kriteriji i tijela za davanje stanova u vlasništvu Grada Našica u najam, visina najamnine, prava i obveze ugovornih strana, te postupak i uvjeti za davanje suglasnosti za zamjenu stanova i druga pitanja u vezi s davanjem gradskih stanova u najam.

Članak 2.

Stanom, u smislu ove Odluke, smatra se skup prostorija namijenjenih za stanovanje, koje s potrebnim sporednim prostorijama čine zatvorenu građevinsku cjelinu s posebnim ulazom.

Ostale prostorije u zgradi, koje najmoprimac koristi (garaže, praonice rublja i sl.) mogu biti predmet Ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje plaća se posebna naknada.

II. UVJETI I KRITERIJI ZA DAVANJE GRADSKIH STANOVA U NAJAM

Članak 3.

Stanovi u vlasništvu Grada Našica daju se u najam u skladu s odredbama ove Odluke.

Članak 4.

Stanovi iz članka 3. ove Odluke, daju se u najam građanima pod sljedećim uvjetima:

- podnositelj zahtjeva državljanin je Republike Hrvatske,
- podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području Grada Našica u neprekidnom trajanju od najmanje pet godina ili isprekidanom trajanju 15 godina,
- podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam nema u najmu odgovarajući stan u vlasništvu Grada Našica, ili stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske, odnosno ako je imao u vlasništvu kuću ili stan te je istu prodao, darovao ili na bilo koji drugi način otuđio nakon 31. prosinca 1990. godine,
- podnositelj zahtjeva nije otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,
- ukupni prosječni mjesečni neto prihod podnositelja zahtjeva ostvaren u prethodnoj godini (sva sredstva ostvarena od rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način) ne prelazi dvostruki iznos 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.

Uvjeti iz stavka 1 ovog članka odnose se na sve članove obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva pojedinačno, a za utvrđivanje ukupnog prosječnog mjesečnog neto prihoda članova obiteljskog domaćinstva podaci se zbrajaju.

Članak 5.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu odredbi ove Odluke smatra se bračni drug, te sliedeće moguće osobe koje s podnositeljem zahtjeva zajedno žive:

- srodnici po krvi u pravoj liniji,
- pastorčad i usvojenici,
- usvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati,
- osoba koja živi s podnositeljem zahtjeva u izvanbračnoj zajednici.

Članak 6.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke daju se u najam podnositeljima zahtjeva prema redosljedu utvrđenim listom reda prvenstva.

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

- broj članova domaćinstva podnositelja zahtjeva,
- radni staž ostvaren u Republici Hrvatskoj,
- sudjelovanje u Domovinskom ratu,
- zdravstveno stanje
 - a) zdravstveno stanje i invalidnost podnositelja zahtjeva i članova obiteljskog domaćinstva,
 - b) hrvatski ratni vojni invalidi,
- uvjeti stanovanja.

Članak 7.

Kriteriji iz članka 6. ove Odluke izražavaju se u bodovima, sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 8.

Broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva izražava se kroz odgovarajući broj bodova:

- samac ----- 3 boda,
- 2 člana ----- 6 bodova,
- 3 člana ----- 9 bodova,
- 4 člana ----- 12 bodova,
- za svakog sljedećeg člana ----- 2 boda,
- samohrani roditelj -----dodatna 3 boda.

Svojstvo samohranog roditelja dokazuje se uvjerenjem nadležnog Centra za socijalnu skrb.

Članak 9.

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

Pod radnim stažom smatra se staž osiguranja ostvaren u Republici Hrvatskoj prema propisima o mirovinskom osiguranju Republike Hrvatske.

Radni staž se dokazuje ovjerenim prijepisom radne knjižice podnositelja zahtjeva.

Članak 10.

Za sudjelovanje u Domovinskom ratu podnositelj zahtjeva dobiva:

- za status „Hrvatski branitelj“ stečen u razdoblju od 30. svibnja 1990. do 15. siječnja 1992. godine – 10 bodova,
- za svaki mjesec proveden u obrani Republike Hrvatske u statusu hrvatskog branitelja 0,5 bodova, s tim da se broj bodova utvrđuje najviše do 15 bodova.

Status hrvatskog branitelja u Domovinskom ratu utvrđuje se prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, a temeljem uvjerenja nadležnog ureda Ministarstva obrane.

Članak 11.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno članove njegove obitelji, podnositelju zahtjeva pripada:

- | | |
|---|------------|
| - invalidu s 100% oštećenja ----- | 10 bodova, |
| - invalidu s 90 % oštećenja ----- | 9 bodova, |
| - invalidu s 80 % oštećenja ----- | 8 bodova, |
| - invalidu s 70% oštećenja ----- | 7 bodova, |
| - invalidu s 60% oštećenja ----- | 6 bodova, |
| - invalidu s 50% oštećenja ----- | 5 bodova, |
| - invalidu s 40 % oštećenja ----- | 4 boda |
| - invalidu s 30 % oštećenja ----- | 3 boda, |
| - invalidu s 20 % oštećenja ----- | 2 boda, |
| - invalidu s 10% oštećenja ----- | 1 bod, |
| - podnositelju zahtjeva, samohranom roditelju invalidnog djeteta----- | 12 bodova, |
| - oboljelima od kroničnih bolesti (prema listi ovakvih bolesti) ----- | 5 bodova. |

Okolnosti iz prethodnog stavka dokazuju se rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (podstavak 1-10), nalazom prvostupanjskog tijela vještačenja Centra za socijalnu skrb (podstavak 11)

Invalidnost u smislu ovog članka boduje se za svakog člana domaćinstva s invaliditetom.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma pripadaju bodovi određeni člankom 11. ove Odluke uvećani za 2 boda.

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

Članak 13.

Uvjeti stanovanja podnositelja zamolbe vrednuju se na sljedeći način:

- | | |
|---|------------|
| - podstanar (važećim ugovorom o podstanarstvu u trajanju od najmanje 6 mjeseci) ----- | 15 bodova, |
| - ostali oblici stanovanja (kod roditelja, rodbine i sl.) ----- | 10 bodova, |
| - neodgovarajući stan u vlasništvu Grada Našica ----- | 5 bodova. |

Članak 14.

Bodovi dobiveni po kriterijima iz članka 8. do 12. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovu njih utvrđuje redosljed na listi reda prvenstva.

297

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 prebivališta na području Grada Našica, a ukoliko su podnositelji zahtjeva i tada izjednačeni u bodovima, prednost ima onaj podnositelj koji ima manji ukupni prosječni mjesečni neto prihod po članu obiteljskog domaćinstva.

Lista reda prvenstva formira se kod svake dodjele stanova.

Članak 15.

Odgovarajućim stanom smatra se stan veličine propisane Zakonom o najmu stanova.

III. POSTUPAK DAVANJA GRADSKIH STANOVA U NAJAM

Članak 16.

Odluke u vezi s najmom stana donosi Gradonačelnik Grada Našica (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na prijedlog Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenju i zaštitu okoliša Grada Našica. (u daljnjem tekstu: Upravni odjel).

Stručno-administrativne odnosno tehničke poslove za Gradonačelnika obavlja Upravni odjel.

Članak 17.

Postupak za utvrđivanje liste reda prvenstva pokreće Gradonačelnik, na prijedlog Upravnog odjela, objavljivanjem Javnog natječaja za davanje gradskog stana u najam.

Javni natječaj obvezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- isprave i dokaze koji se prilažu zahtjevu,
- naznaku da je rok za podnošenje zahtjeva zajedno s potrebnom dokumentacijom 15 dana od dana objavljivanja Javnog natječaja u jednom od sredstava javnog priopćavanja.

Javni natječaj za davanje gradskog stana u najam mora se objaviti i na oglasnoj ploči Grada Našica i na službenim web stranicama Grada Našica.

Članak 18.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu koji svi zainteresirani mogu dobiti u Upravnom odjelu.

Članak 19.

Podnositelj zahtjeva mora zahtjevu za davanje stana u najam priložiti dokumente kojima dokazuje pravo na uvrštenje na listu reda prvenstva za dodjelu stana iz članka 4. ove Odluke:

- domovnicu ili ovjerenu presliku osobne iskaznice u izvorniku ili ovjerenoj preslici,
- uvjerenje o prebivalištu, ne starije od 30 dana, izdano od strane Ministarstva unutarnjih poslova za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva, s naznakom dužine prebivališta na području Grada Našica, u izvorniku ili ovjerenoj preslici,
- izvadak iz matične knjige rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva, izvadak iz matične knjige vjenčanih kao dokaz bračnog statusa kao i druge odgovarajuće isprave kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva s članovima njegovog obiteljskog domaćinstva iz članka 5. ove Odluke, ne stariji od 6 mjeseci,

- isprave o visini primanja podnositelja zahtjeva i članova obitelji (potvrda o ukupnim primanjima ovjerena pečatom i potpisana od poslodavca i uvjerenje porezne uprave o visini neto prihoda za prethodnu godinu, odnosno drugi odgovarajući dokaz o visini primanja),

298

- potvrdu Općinskog suda za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva u mjestu gdje imaju i gdje su imali prijavljeno prebivalište, prema uvjerenju o prebivalištu, o tome da nisu upisani kao vlasnici nekretnina, ne stariju od 30 dana.

Članak 20.

Za zahtjeve koji su nepotpuni, podnositelju zahtjeva odredit će se, u pisanom obliku, dopunski rok od 8 dana da dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom.

Ako zahtjevu nedostaju dokazi kojima se dokazuju uvjeti iz članka 4. ove Odluke, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, zahtjev se neće razmatrati.

Članak 21.

Na prijedlog Upravnog odjela Gradonačelnik donosi Prijedlog liste reda prvenstva.

Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Našica i službenim web stranicama Grada Našica.

Podnositelji zahtjeva mogu dati prigovor na prijedlog liste reda prvenstva u roku od 8 dana od dana od dana objave.

Nakon razmatranja prigovora, Gradonačelnik je dužan, na prijedlog Upravnog odjela, u roku od 30 dana od dana isteka roka za prigovor, utvrditi listu reda prvenstva za davanje gradskih stanova u najam.

Lista reda prvenstva stupa na snagu danom donošenja i objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Našica i službenim web stranicama Grada Našica.

Lista reda prvenstva nije upravni akt i protiv nje se ne može pokrenuti upravni spor, već se može zatražiti sudska zaštita kod redovnog suda.

Temeljem liste reda prvenstva Gradonačelnik donosi Odluku o davanju u najam gradskog stana, koja se dostavlja svim kandidatima na javnom natječaju.

Članak 22.

Lista reda prvenstva sadrži:

- redni broj,
- ime i prezime podnositelja zahtjeva,
- OIB podnositelja zahtjeva,
- ukupan broj bodova iskazan po pojedinačnim osnovama i mjerilima iz ove Odluke,
- potpis Gradonačelnika,
- mjesto i datum utvrđivanja liste reda prvenstva.

Članak 23.

Izuzetno, izvan liste reda prvenstva, Gradonačelnik može na prijedlog Upravnog odjela dati u najam stan građanima Grada Našica u sljedećim slučajevima:

- teškim socijalnim slučajevima, prema mišljenju nadležnog tijela za socijalnu skrb, ukoliko ispunjavaju uvjete iz članka 4 ove Odluke,
- osobama čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad Našice, te ako se ocjenjuje da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada Našica,

- posebno opravdanim slučajevima.

299

IV. 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 Zakona o javnom bilježništvu.

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

Po isteku roka iz stavka 3. ovog članka, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora.

Ugovor o najmu stana prestaje na način određen Zakonom, ovom Odlukom i Ugovorom.

Članak 25.

Najmodavac može, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, 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 vraćaju u stan.
- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najmnine ili ostale ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,
- ako najmoprimac koristi stan na način da ometa ostale vlasnike posebnih dijelova zgrade u mirnom korištenju tih posebnih dijelova (stanova ili poslovnih prostora) i zajedničkih prostora u zgradi,
- u slučaju da zbog realizacije projekata od važnosti za Grad Našice pojedini stan u vlasništvu Grada Našice treba srušiti, rekonstruirati ili promijeniti mu namjenu, u kojem slučaju se Grad Našice obvezuje najmoprimcu osigurati zamjenski smještaj približno istih svojstava.

V. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

Članak 26.

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.

Ukoliko najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije niti sklopljen.

Članak 27.

Kada najmoprimac ili njegov bračni drug ili netko od članova domaćinstva upisan u ugovoru o najmu stana steknu u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj, ugovor o najmu stana će se jednostrano raskinuti, a najmoprimac je dužan stan predati u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari.

Ako zbog smanjenja broja članova ili promjene drugih okolnosti dođe do većeg odstupanja između veličine stana i potrebe obiteljskog domaćinstva, najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana radi neracionalnog korištenja stana uz obvezu davanja drugog odgovarajućeg stana.

Rok za predaju stana u posjed najmodavcu iz stavka 1. ovog članka je 30 dana od dana kada je najmodavac izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana.

300

Članak 28.

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

Najmoprimac je dužan ovlaštenim službenim osobama Grada Našice dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja.

O obavljenoj kontroli, službena osoba sastavlja zapisnik.

Kontrola se obavlja redovno i posebice u slučaju dojava o nekorištenju stana od strane najmoprimca, izvođenju radova na uređenju stana protivno odredbi članka 30. ove Odluke, prenamjeni korištenja, davanju prostora u podnajam.

Članak 29.

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

Članak 30.

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.

Ukoliko je najmoprimac dobio od Grada Našice suglasnost za izvođenje radova i sklopio s Gradom Našice ugovor iz stavka 1 ovog članka, dužan je u roku od 15 dana od dana izvedenih radova o tome pismeno izvijestiti Grad Našice.

Ukoliko se utvrdi, po izvedenim radovima, da postoji osnova za priznavanje uložениh sredstava, Grad Našice izvršit će procjenu uložениh sredstava i suglasno tome, Gradonačelnik će, na prijedlog Upravnog odjela, utvrditi iznos koji se najmoprimcu priznaje kroz uplatu najamnine.

O priznavanju uložениh sredstava najmoprimcu Gradonačelnik će donijeti poseban zaključak.

Članak 31.

Najmodavac može, za stan za koji se utvrdi da ne ispunjava uvjete iz članka 2. ove Odluke, ili se od strane službenih osoba procijeniti da stan više ne udovoljava osnovnim i minimalnim uvjetima za normalno stanovanje, ukinuti status stana.

U slučaju iz prethodnog stavka, Grad Našice dužan je najmoprimcu koji je stanovao u predmetnom stanu, prema valjanoj pravnoj osnovi, osigurati drugi odgovarajući zamjenski smještaj.

VI. UTVRĐIVANJE VISINE NAJAMNINE

Članak 32.

Visina zaštićene najamnine utvrđuje se na temelju uvjeta i mjerila određenih od strane Vlade Republike Hrvatske, u skladu sa Zakonom o najmu stanova, odnosno Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

Zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovnog održavanja stambene zgrade, određenog posebnim propisom.

Članak 33.

Najmoprimac za stan koji koristi u najmu plaća zaštićenu odnosno slobodno ugovorenu najamninu.

301

Zaštićenu najamninu plaćaju najmoprimci koji dobiju u najam stan prema odredbama ove Odluke, osim u slučaju iz članka 23. stavak 1. alineja 2. i 3. ove Odluke.

Najmoprimci koji dobiju u najam gradski stan temeljem odredbi članka 23. stavak 1. alineja 2. i 3. ove Odluke plaćaju slobodno ugovorenu najamninu koja se određuje kao tržišna, pri čemu se koriste odgovarajući podaci pribavljeni od Porezne uprave.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 34.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o davanju gradskih stanova u najam («Službeni glasnik Grada Našica» broj 5/97.)

Članak 35.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Službenom glasniku Grada Našica».

KLASA: 370-01/09-01/43
URBROJ:2149/01-03-09-02
Našice, 26.studenog 2009.

GRADONAČELNIK:
mr. Krešimir Žagar, dipl.ing., v.r.