



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN
Gradonačelnik

NACRT PRIJEDLOGA

KLASA: 022-05/14-01/
URBROJ: 2144-01-01-14-1
Labin, __. studenog 2014.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96., 48/98. i 66/98.) i članka 51. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina", broj 9/09., 9/10. – lektoriran tekst i 8/13.), Gradonačelnik Grada Labina dana __. studenog 2014. godine, donosi

O D L U K U
o davanju stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuju postupak, uvjeti, mjerila, kriteriji i tijela za davanje u najam stanova koji su u vlasništvu Grada Labina, prava i obveze ugovornih strana, te postupak i uvjeti za davanje suglasnosti za zamjenu stanova.

Članak 2.

Odgovarajućim stanom u smislu ove Odluke smatra se skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz, te po svojoj veličini zadovoljavaju stambene potrebe domaćinstva, i to:

1. za samce korisne površine do 35 m²
2. za dvočlano domaćinstvo korisne površine do 45 m²
3. za tročlano domaćinstvo korisne površine do 55 m²
4. za četveročlano i višečlano domaćinstvo korisne površine do 70 m²

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 3.

Stanovi u vlasništvu Grada Labina daju se u najam pod uvjetima:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske,
- da podnositelj zahtjeva i članovi njegova obiteljskog domaćinstva imaju prebivalište na području Grada Labina, s tim da podnositelj zahtjeva mora imati prebivalište na području Grada Labina najmanje posljednjih 10 godina bez prekida,
- da podnositelj zahtjeva ili članovi njegova obiteljskog domaćinstva nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada Labina, stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske,

- da podnositelj zahtjeva ili članovi njegova obiteljskog domaćinstva nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,
- da ukupni prosječni mjesečni netto prihod podnositelja zahtjeva i članova obiteljskog domaćinstva ostvaren u prethodnoj godini ne prelazi 50% posljednjeg objavljenog iznosa prosječne mjesečne netto plaće isplaćene u Republici Hrvatskoj po članu (na dan objave Javnog poziva),
- da podnositelj zahtjeva ili članovi njegova obiteljskog domaćinstva nemaju nepodmirenih dugovanja prema Gradu Labinu,
- da se podnositelj zahtjeva ili članovi njegova obiteljskog domaćinstva nisu doveli u nepovoljni stambeni status prodajom ili darovanjem obiteljske kuće ili stana.

Uvjeti iz stavka 1. ovog članka su kumulativni.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu stavka 1. ovoga članka smatra se bračni drug te osoba koja s podnositeljem zahtjeva živi u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti sa bračnom zajednicom, srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorak i posvojenik, posvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati.

Status izvanbračne zajednice dokazuje se ovjerenom izjavom kod nadležnog tijela izvanbračnih drugova o postojanju izvanbračne zajednice.

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 mjerila:

1. dužina prebivališta podnositelja zahtjeva na području Grada Labina,
2. broj godina radnog staža podnositelja zahtjeva,
3. broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
4. broj djece na redovnom školovanju,
5. godine života,
6. sudjelovanje u Domovinskom ratu,
7. zdravstveno stanje,
8. socijalno stanje.

Članak 5.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Grada Labina pripadaju 2 boda, s time da se boduje samo posljednjih 10 godina prebivanja.

Godine prebivanja u smislu stavka 1. ovoga članka dokazuju se uvjerenjem o prebivalištu izdanog od Ministarstva unutarnjih poslova – PP Labin, odnosno drugom odgovarajućom dokumentacijom izdanom od strane nadležnog tijela iz koje se na nedvosmislen način može utvrditi prebivanje na području Grada Labina.

Članak 6.

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

Duljina radnog staža dokazuje se putem e-radne knjižice (potvrda ili elektronički zapis) koju izdaje Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva, prema broju članova obiteljskog domaćinstva, pripada:

- za svakog člana domaćinstva - 2 boda

- za svakog maloljetnog člana domaćinstva pripada dodatno - 2 boda.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva za dijete na redovnom školovanju pripadaju 2 boda.
Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovog članka dokazuje se potvrdom škole odnosno visokog učilišta.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva starijem od 55 godina života pripadaju 4 boda.

Članak 10.

- Podnositelju zahtjeva, ovisno o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu, pripada:
- za razdoblje od 05.08.1990. do 15.01.1992. godine - 6 bodova
 - za razdoblje nakon 15.01.1992. godine:
 - od 4 do 6 mjeseci - 3 boda
 - od 6 do 12 mjeseci - 4 boda
 - od 12 do 24 mjeseci - 5 boda
 - od 24 do 36 mjeseci - 6 bodova
 - od 36 do 48 mjeseci - 7 bodova
 - više od 48 mjeseci - 8 bodova.

Bodovi navedeni u razdoblju od 05.08.1990. do 15.01.1992. godine i bodovi navedeni za razdoblje nakon 15.01.1992.godine međusobno se isključuju.

Sudjelovanje u Domovinskom ratu dokazuje se rješenjem nadležnog ministarstva.

Članak 11.

Podnositelju zahtjeva i članu njegovog obiteljskog domaćinstva na temelju zdravstvenog stanja pripada:

- za invalidnost s više od 80% invaliditeta - 8 bodova
- za invalidnost s 50-80% invaliditeta - 6 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. dokazuje se rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva koji u obiteljskom domaćinstvu ima osobu s teškoćama u razvoju pripada 10 bodova, pod uvjetom da osoba nije zbrinuta u ustanovi.

Ispunjenje uvjeta iz stavka 1. ovog članka dokazuje se rješenjem Centra za socijalnu skrb ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva, korisniku prava na doplatak za pomoć i njegu u punom iznosu, pripada 5 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovog članka dokazuje se rješenjem Centra za socijalnu skrb.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva, korisniku zajamčene minimalne naknade Centra za socijalnu skrb, pripada 5 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovog članka dokazuje se rješenjem Centra za socijalnu skrb.

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva samohranom roditelju pripada 10 bodova.
Samohrani roditelj je roditelj koji sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga.
Podnositelju zahtjeva koji živi u jednoroditeljskoj obitelji pripada 5 bodova.
Jednoroditeljska obitelj je obitelj koju čine dijete, odnosno djeca i jedan roditelj.
Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. I stavka 2. ovog članka dokazuje se izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika.

Članak 16.

Utvrđeni bodovi prema uvjetima i mjerilima iz članka 5. do 15. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovi ukupnog zbroja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prvenstva.

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 prebivanja na području Grada Labina.

III. POSTUPAK DAVANJA STANOVA U NAJAM

Članak 17.

Postupak za utvrđivanje Liste prvenstva pokreće Gradonačelnik Grada Labina (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na prijedlog Upravnog odjela za komunalne djelatnosti (u daljnjem tekstu: Upravni odjel) objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam koji obavezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- kriterije za utvrđivanje reda prvenstva,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku da je rok za podnošenje zahtjeva 30 dana od dana objavljivanja Javnog poziva u sredstvima javnog priopćavanja,
- naznaku mjesta i datuma objave Prijedloga Liste prvenstva,
- naznaku roka za izjavu prigovora na prijedlog Liste prvenstva,
- naznaku roka i mjesta objave Konačne Liste prvenstva.

Javni poziv za prikupljanje zahtjeva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Labina i na web stranicama Grada Labina, a obavijest o tome daje se u dnevnom tisku.

Članak 18.

Zahtjev za uvrštenje na Listu prvenstva podnosi se neposredno u pisarnici Grada Labina ili dostavlja poštom, na adresu Grad Labin, Upravni odjel za komunalne djelatnosti, Labin, Titov trg 11.

Članak 19.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev priložiti isprave i dokaze navedene u javnom pozivu, a koji se dostavljaju u izvorniku ili presliku.

Za nepotpune zahtjeve, podnositelju zahtjeva odredit će se rok u kojem je podnositelj dužan zahtjev upotpuniti.

Ako podnositelj zahtjeva ne upotpuni zahtjev u određenom roku, smatrat će se da je podnositelj odustao od zahtjeva.

Članak 20.

Na osnovu bodovanja svakog pojedinog zahtjeva, utvrđuje se redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi prvenstva, te prijedlog Liste prvenstva.

Članak 21.

Prijedlog Liste prvenstva sadrži:

- redni broj, ime, prezime, adresu, OIB, zbroj bodova po pojedinom kriteriju i ukupan zbroj bodova podnositelja zahtjeva,
- rok i način podnošenja prigovora.

Prijedlog Liste prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Labina i na web stranicama Grada Labina.

Članak 22.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na prijedlogu Liste prvenstva i obavljeno bodovanje.

Prigovor iz stavka 1. ovog članka podnosi se Gradonačelniku putem Upravnog odjela u roku od 8 dana od dana objave prijedloga Liste prvenstva.

Nakon razmatranja prigovora, Gradonačelnik zaključkom odlučuje o podnesenim prigovorima, te isti dostavlja podnositeljima prigovora.

Nakon provedenog postupka po prigovorima Lista prvenstva postaje konačna.

Članak 23.

Konačna Lista prvenstva sadrži:

- redni broj, ime, prezime, adresu, OIB, broj članova obiteljskog domaćinstva, zbroj bodova po pojedinom kriteriju i ukupan zbroj bodova podnositelja zahtjeva.

Članak 24.

Lista prvenstva utvrđuje se za razdoblje od 4 godine.

Osobe koje u toku važenja Liste prvenstva prestanu ispunjavati uvjete na osnovu kojih su uvršteni na Listu prvenstva, brišu se.

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

Članak 25.

Po dobivanju mogućnosti raspolaganja stanom, Upravni odjel će:

- utvrditi da li postoji potreba izvođenja radova radi privođenja stana u stanje pogodno za stanovanje,
- utvrditi popis potrebnih radova, njihovu predračunsku vrijednost i rokove u kojima se ti radovi mogu izvesti.

Članak 26.

Dodjela stana u najam obavlja se prema redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi prvenstva.

Odluku o davanju stanova u najam donosi Gradonačelnik na prijedlog Upravnog odjela.

Prije provođenja postupka dodjele stana obavlja se provjera da li podnositelj zahtjeva odnosno članovi njegova obiteljskog domaćinstva i dalje udovoljavaju uvjetima iz članka 3. ove Odluke. Ukoliko ne udovoljavaju navedenim uvjetima, podnositelj zahtjeva briše se s Liste prvenstva.

Članak 27.

Gradonačelnik može dodijeliti stan u stanju nepogodnom za stanovanje, ali će sklapanje ugovora o najmu stana biti odgođeno dok se stan ne dovede u stanje pogodno za stanovanje.

Članak 28.

U slučaju da, po pozivu Upravnog odjela, podnositelj zahtjeva odbije prihvatiti odgovarajući stan ili dostaviti dokumente iz članka 3. ove Odluke ili ukoliko se bez opravdanog razloga ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku od 8 dana od dana dostave poziva, Odlukom Gradonačelnika po prijedlogu Upravnog odjela briše se sa Liste prvenstva.

Članak 29.

Podnositelj zahtjeva može prihvatiti i stan koji nije odgovarajući u smislu članka 2. ove Odluke, u kojem slučaju je dužan dati pismenu suglasnost.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, podnositelj zahtjeva ne briše se s Liste i ne gubi pravo na odgovarajući stan, do isteka važeće Liste.

IV. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 30.

Na temelju Odluke Gradonačelnika o davanju stanova u najam, zaključuje se ugovor o najmu stana, kojeg je nadležni upravni odjel dužan pripremiti, u pravilu, u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o davanju stana u najam.

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pisanom obliku.

Članak 31.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme od 5 godina.

Po isteku roka iz stavka 1. ove odluke, 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 32.

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 tri mjeseca, s time da se smatra da stan nije korišten neprekidno i kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,
- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem;
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,
- ako najmoprimac koristi stan na način da ometa vlasnike odnosno korisnike posebnih dijelova zgrade u mirnom korištenju posebnih dijelova (stanova ili poslovnih prostora) i zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja u zgradi.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 33.

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. ovoga članka smatrat će se da ugovor o najmu nije sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka najmoprimac se briše sa Liste prvenstva na osnovi odluke Gradonačelnika, po prijedlogu Upravnog odjela.

Članak 34.

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

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

Članak 35.

Ukoliko se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana u najam, najmodavac će otkazati ugovora o najmu stana.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka najmoprimac je dužan najmodavcu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 dana od dana kada ga je na to pozvao najmodavac.

Članak 36.

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

Članak 37.

Visinu najamnine za stanove u vlasništvu Grada Labina utvrđuje Gradonačelnik posebnom odlukom. Visina najamnine utvrđuje se za metar kvadratni.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog ugovorom o najmu. Najamnina se plaća do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.

Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 3. ovog članka, plaća i zateznu kamatu.

Članak 38.

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

Kontrolu korištenja stana obavlja komunalno redarstvo Grada Labina.

Najmoprimac i drugi korisnici stana dužni su komunalnom redaru dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja stana.

O obavljenj kontrolni komunalni redar sastavlja zapisnik.

Kontrola se posebice obavlja u slučaju dojave o nekorištenju stana od strane najmoprimca, izvođenju radova na stanu protivno odredbi članka 39. ove Odluke, prenamjeni prostora ili davanju prostora u podnajam.

Članak 39.

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

Članak 40.

Najmoprimac ne smije vršiti preinake u stanu bez prethodne suglasnosti najmodavca.

VI. POSTUPAK I UVJETI ZA DAVANJE SUGLASNOSTI NA ZAMJENU STANOVA

Članak 41.

Najmoprimci mogu stanove koje koriste po osnovu ugovora o najmu stana međusobno zamijeniti, uz prethodnu suglasnost Gradonačelnika na prijedlog Upravnog odjela.

Članak 42.

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 na koji je bio zaključen prvotni ugovor.

VII. DAVANJE STANOVA U NAJAM IZVAN LISTE PRVENSTVA

Članak 43.

Iznimno, izvan Liste prvenstva, Gradonačelnik može dati u najam stan u slijedećim slučajevima:

- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Labina koji je onesposobljen za redovnu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i sl.);
- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Labina koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti zgrade utvrđen nepogodnim za stanovanje;
- osobama koje koriste stan u objektima koji su predviđeni za uklanjanje radi gradnje, kad je investitor Grad Labin;
- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Labina, a nemaju odgovarajući stan u smislu članka 2. ove Odluke,

Jedan stan godišnje Gradonačelnik može dati u najam i osobi s Liste prvenstva, neovisno o redoslijedu na listi, po preporuci Upravnog odjela za samoupravu i opće poslove, a koja je dana u suradnji sa Centrom za socijalnu skrb Grada Labina.

Dva stana godišnje Gradonačelnik može dati u najam i osobi izvan Liste prvenstva, po slobodnoj ocjeni.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 44.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na stanove koji se daju na korištenje za službene potrebe u vezi s obavljanjem poslova opće korisnih za Grad Labin, kao ni na stanove koji služe za nužni smještaj.

Članak 45.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u "Službenim novinama Grada Labina".