

NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O DAVANJU GRADSKIH STANOVA U NAJAM (provedba savjetovanja sa zainteresiranom javnošću)

Temeljem članka 49. stavak 1. točka 5. i članka 106. stavak 1. Statuta Grada Belog Manastira ("Službeni glasnik Grada Belog Manastira", broj: 4/09, 6/09, 1/13, 3/13 - pročišćeni tekst, 2/18 i 2/19 – pročišćeni tekst), a u svezi članka 51. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18), Gradsko vijeće Grada Belog Manastira na ____ sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donijelo je

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

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti, postupak i mjerila za davanje stanova u vlasništvu Grada Belog Manastira u najam, veličina stana koji se može dati u najam, davanje u najam zamjenskih stanova, postupak za zamjenu stanova, prava i obveze ugovornih strana u svezi s najmom stana, kao i druga pitanja i odredbe u svezi s davanjem gradskih stanova u najam.

Članak 2.

Gradskim stanom se smatra stan u vlasništvu Grada Belog Manastira kao i onaj kojim Grad Beli Manastir upravlja do pravomoćnog okončanja postupka kojim se mijenja stvarnopravno raspolaganje ili vlasništvo ili se raspolaganje i vlasništvo mijenja sukladno pozitivnim propisima.

Članak 3.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci za osobe u muškom rodu su neutralni i odnose se na muške i ženske osobe.

Članak 4.

Odgovarajućim stanom u smislu ove Odluke smatra se stan koji, sukladno odredbama članka 35. ove Odluke, odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva u odnosu na broj članova.

Uvjetan stan u smislu ove Odluke je stan koji je pogodan za stanovanje, odnosno koji ispunjava minimalne tehničke uvjete za redovno stanovanje (postojanje ispravnih vodovodnih i električnih instalacija, prozora, vrata, podova i sanitarnog čvora koji su u funkcionalnom stanju, minimalno 1 dimnjak te na samostojećim objektima i ispravan krov).

II. UVJETI ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 5.

Pravo na dodjelu stana u najam, prema odredbama ove Odluke, ima osoba koja je punoljetni državljanin Republike Hrvatske, a ispunjava sljedeće uvjete:

1. osoba koja nema riješeno stambeno pitanje, niti mogućnost da ga riješi na drugi način, a prije podnošenja zahtjeva za davanje u najam gradskog stana prebiva na području Grada Belog Manastira najmanje 10 (deset) godina neprekidno ili najmanje 20 (dvadeset) godina s prekidom/ima,;
2. zaštićeni najmoprimac u stambenom objektu koji je u vlasništvu Grada Belog Manastira, a za koji je izdano rješenje kojim se nalaže uklanjanje objekta zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti;
3. zaštićeni najmoprimac u gradskom stanu površina kojega premašuje potrebe obiteljskog domaćinstva;
4. osobe koje stan koriste na temelju sklopljenog ugovora o najmu stana s Gradom Belim Manastrom, a stvarnopravnim je raspolaganjem ili na drugi način promijenjeno vlasništvo;
5. osobe za koje postoji obveza davanja stana u najam na temelju zakona i pravomoćnih sudskih odluka.

Pravo na dodjelu stana u najam nemaju osobe iz stavka 1. točka 2., 3., 4. i 5. ovoga članka ako one ili članovi njihova obiteljskog domaćinstva, na području Republike Hrvatske imaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

Članak 6.

Osobom koja nema riješeno stambeno pitanje, niti mogućnost da ga riješi na drugi način u smislu članka 5. stavak 1. točka 1. ove Odluke smatra se:

- građanin Grada Belog Manastira koji na području Republike Hrvatske nema u vlasništvu useljivu kuću ili stan, kao ni članovi njegova obiteljskog domaćinstva;
- građanin Grada Belog Manastira koji kao zaštićeni najmoprimac ne koristi odgovarajući stan;
- građanin Grada Belog Manastira koji kao zaštićeni najmoprimac stanuje u objektu za koji je izdano rješenje o uklanjanju zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti;
- građanin čija ukupna prosječna mjesečna primanja po članu obiteljskog domaćinstva ne prelaze 50% prosječne mjesečne neto plaće isplaćene u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini.

Članak 7.

Pravo na dodjelu stana u najam ne ostvaruje:

- osoba koja se dovela u nepovoljan stambeni status prodajom ili darovanjem obiteljske kuće ili stana;
- osoba koja stanuje u odgovarajućem stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja.

Članak 8.

Članom obiteljskog domaćinstva smatra se bračni drug te osoba koja s njim stanuje: srodnici po krvi u pravoj 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 izjavom danom kod javnog bilježnika koju daju oba izvanbračna supružnika te dva svjedoka i kojom pod kaznenom i materijalnom odgovornošću potvrđuju postojanje izvanbračne zajednice sukladno posebnom propisu, uz dokaz da žive na zajedničkoj adresi.

III. POSTUPAK DAVANJA STANA U NAJAM

Članak 9.

Gradski stanovi se daju u najam:

1. osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. ove Odluke na temelju konačne Liste reda prvenstva za davanje u najam odgovarajućeg stana (u daljnjem tekstu: Lista reda prvenstva), što je nakon provedenog postupka utvrđuje gradonačelnik;
2. osobama iz članka 5. stavak 1. točka 2.-5. te članaka 33, 34. i 36. ove Odluke, izvan Liste reda prvenstva, na temelju obrazloženog prijedloga Povjerenstva za davanje stanova u najam iz članka 38. ove Odluke.

Članak 10.

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva pokreće gradonačelnik Grada Belog Manastira (u daljnjem tekstu: gradonačelnik) na prijedlog upravnog odjela Grada Belog Manastira nadležnog za stambene poslove (u daljnjem tekstu: nadležni upravni odjel) objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stana u najam (u daljnjem tekstu: Javni poziv).

Javni poziv iz stavka 1. ovog članka objavljuje se u dnevnom listu, na oglasnoj ploči Grada Belog Manastira i na internetskoj stranici Grada Belog Manastira (www.beli-manastir.hr).

Javni poziv obavezno sadrži:

- vrijeme trajanja Javnog poziva
- uvjete za sudjelovanje u postupku
- mjerila za utvrđivanje reda prvenstva

- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev
- naznaku roka i mjesta za podnošenje zahtjeva
- naznaku mjesta i datuma objave prijedloga Liste reda prvenstva
- naznaku roka za podnošenje prigovora na prijedlog Liste reda prvenstva
- naznaku roka i mjesta objave konačne Liste reda prvenstva
- po potrebi i druge odredbe koje se odnose na podnošenje zahtjeva, njihovu obradu te postupanje nadležnih tijela.

Članak 11.

Rok za podnošenje zahtjeva po objavljenom Javnom pozivu ne smije biti kraći od 30 (trideset) dana.

Zahtjev po objavljenom Javnom pozivu se podnosi na posebnom obrascu, kojeg svi zainteresirani mogu dobiti u nadležnom upravnom odjelu ili ga preuzeti s internetske stranice Grada Belog Manastira.

Zahtjev po objavljenom Javnom pozivu se podnosi nadležnom upravnom odjelu osobno ili putem pošte.

Članak 12.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev na posebnom obrascu iz članka 11. stavak 2. ove Odluke priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva za uvrštenje u Listu reda prvenstva sukladno odredbama ove Odluke kao i mjerila za utvrđivanje reda prvenstva.

Nepotpuni zahtjevi se mogu dopuniti u roku od 15 (petnaest) dana od primitka poziva za dopunu dokumentacije.

Zahtjeve podnesene izvan roka utvrđenog u Javnom pozivu i zahtjeve uz koje nisu priloženi svi dokazi u roku iz stavka 2. ovog članka, nadležni upravni odjel će zaključkom odbaciti kao nepravodobne, odnosno nepotpune.

Zahtjeve osoba koje ne ispunjavaju uvjet vremena prebivanja iz članka 5. stavak 1. točka 1, te uvjete iz članaka 6. i 7. ove Odluke, nadležni upravni odjel će odbiti kao neosnovane.

Na zaključak o odbacivanju, odnosno odbijanju zahtjeva može se uložiti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana primitka.

A) Mjerila za utvrđivanje Liste reda prvenstva

Članak 13.

Podnositelj zahtjeva koji ispunjava uvjete propisane ovom Odlukom, a nakon bodovanja po provedenom Javnom pozivu, uvrštava se na Listu reda prvenstva za davanje u najam odgovarajućeg stana (u daljnjem tekstu: Lista reda prvenstva).

Lista reda prvenstva se utvrđuje na osnovu sljedećih mjerila:

1. broj članova obiteljskog domaćinstva
2. radni staž ostvaren u Republici Hrvatskoj
3. dužina prebivališta na području Grada Belog Manastira
4. status iz Domovinskog rata
5. zdravstveni uvjeti
6. socijalni i materijalni uvjeti
7. stupanj obrazovanja
8. podnositelji zahtjeva s prijašnje Liste reda prvenstva za davanje u najam odgovarajućeg stana
9. godine života.

Mjerila iz stavka 2. ovoga članka vrednuju se i izražavaju u bodovima.

1. Broj članova domaćinstva

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva za svakog člana obiteljskog domaćinstva, uključujući i podnositelja zahtjeva pripadaju 2 (dva) boda, a dodatna 2 (dva) boda za status samohranog roditelja.

Za svakog maloljetnog člana obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada po 1 (jedan) dodatni bod.

Status samohranog roditelja dokazuje se rodnim listom, pravomoćnom sudskom odlukom o razvodu braka, odlukom o roditeljskoj skrbi ili smrtnim listom supružnika.

2. Radni staž

Članak 15.

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

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

Radni staž se dokazuje odgovarajućom potvrdom nadležne službe u čijem su djelokrugu poslovi mirovinskog osiguranja.

3. Dužina prebivališta

Članak 16.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prijavljenog prebivališta na području Grada Belog Manastira pripada 1 (jedan) bod.

4. Status iz Domovinskog rata

Članak 17.

Podnositelju zahtjeva kao članu uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 20 (dvadeset) bodova.

Podnositelju zahtjeva i/ili članu obiteljskog domaćinstva koji je u statusu dragovoljca iz Domovinskog rata pripada 15 (petnaest) bodova.

Podnositelju zahtjeva i/ili članu obiteljskog domaćinstva koji je u statusu hrvatskog branitelja sudjelovao u obrani suvereniteta Republike Hrvatske za svaki mjesec proveden u obrani suvereniteta pripada 0,5 (polu) boda, s time da se po ovom osnovu može ostvariti najviše 8 (osam) bodova.

Status hrvatskog branitelja, dragovoljca i člana obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata utvrđuje se prema važećim propisima koji uređuju pitanje ostvarivanja prava iz Domovinskog rata.

5. Zdravstveni uvjeti

Članak 18.

Podnositelju zahtjeva na temelju zdravstvenog stanja njega i članova njegovog obiteljskog domaćinstva, invalidu po bilo kojem osnovu (HRVI, civilni invalidi Domovinskog rata, invalidi rada s preostalom radnom sposobnošću, civilne osobe sa oštećenjem organizma – invaliditetom) pripadaju bodovi sukladno postotku oštećenja organizma:

- invalidi sa 100% oštećenja organizma	12 (dvanaest) bodova
- invalidi s 90% oštećenja organizma	11 (jedanaest) bodova
- invalidi s 80% oštećenja organizma	10 (deset) bodova
- invalidi sa 70% oštećenja organizma	9 (devet) bodova
- invalidi sa 60% oštećenja organizma	8 (osam) bodova
- invalidi s 50% oštećenja organizma	7 (sedam) bodova
- invalidi s 40% oštećenja organizma	6 (šest) bodova
- invalidi s 30% oštećenja organizma	5 (pet) bodova
- invalidi s 20% oštećenja organizma	4 (četiri) boda
- osobama koje primaju dodatak za pomoć i njegu	3 (tri) boda.

Invalidnost u smislu prethodnog stavka boduje se za svakog člana obiteljskog domaćinstva s invaliditetom.

Podnositelju zahtjeva koji je ostvario invalidnost sa osnova HRVI i civilnom invalidu Domovinskog rata pripada 1 (jedan) dodatni bod.

Stupanj invalidnost se dokazuje odgovarajućim rješenjem o utvrđenoj invalidnosti po bilo kojoj osnovi za podnositelja zahtjeva i sve članove obiteljskog domaćinstva, izdanom od nadležnog tijela.

6. Socijalni i materijalni uvjeti

Članak 19.

Podnositelju zahtjeva na temelju posebno otežanih socijalnih i materijalnih uvjeta pripadaju bodovi kako slijedi:

- roditelju ili usvojitelju ili skrbniku osobe sa posebnim potrebama, pod uvjetom da se ista ne nalazi na skrbi u posebnoj ustanovi 10 (deset) bodova
- ako je korisnik zajamčene minimalne naknade ili čiji ukupni prosječni neto mjesečni prihod obiteljskog domaćinstva ostvaren u prethodnoj godini ne prelazi iznos od 50% od prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj za tu godinu 10 (deset) bodova
- samcu starijem od 55 godina 5 (pet) bodova.

Podnositelj zahtjeva može ostvariti bodove po svim podstavcima prethodnog stavka.

Svojstva iz ovog članka dokazuju se uvjerenjem nadležnog centra za socijalnu skrb ili drugim rješenjima nadležnih službi i tijela.

7. Stupanj obrazovanja

Članak 20.

Podnositelju zahtjeva i članovima obiteljskog domaćinstva s obzirom na stupanj obrazovanja pripada:

- niža stručna sprema 1 (jedan) bod
- srednja stručna sprema 2 (dva) boda
- viša stručna sprema 3 (tri) boda
- visoka stručna sprema 5 (pet) bodova.

Stupanj obrazovanja se dokazuje potvrdom o stupnju obrazovanja, svjedodžbom, diplomom za podnositelja zahtjeva i sve članove obiteljskog domaćinstva.

8. Prijašnja lista

Članak 21.

Podnositelju zahtjeva koji nije riješen davanjem gradskog stana u najam sukladno prethodnoj Listi reda prvenstva za davanje u najam odgovarajućeg stana pripada 5 (pet) bodova, odnosno po 2 (dva) dodatna boda za svaku prijašnju Listu na kojoj se nalazio, a nije bio riješen po istoj.

9. Godine života

Članak 22.

Podnositelju zahtjeva mlađem od 35 godina pripada 5 (pet) bodova.

B) Utvrđivanje Liste reda prvenstva

Članak 23.

Nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva i rješavanja prigovora iz članka 12. ove Odluke, na temelju utvrđenog činjeničnog stanja sukladno mjerilima iz ove Odluke, utvrditi će se broj bodova prema svakom pojedinom mjerilu, te ukupan broj bodova.

Za bodovanje prema mjerilima iz ove Odluke uzet će se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje onog dana koji je u Javnom pozivu određen kao zadnji dan za podnošenje zahtjeva.

Lista reda prvenstva se utvrđuje sukladno zbroju ostvarenih bodova iz članaka 14.-22. ove Odluke.

U slučaju istog broja bodova, red prvenstva se utvrđuje prema dužini čekanja na Listi reda prvenstva, uključujući sve prijašnje liste.

Ukoliko se red prvenstva ne može utvrditi sukladno prethodnim stavcima, red prvenstva se određuje prema broju godina prijavljenog prebivališta na području Grada Belog Manastira, a ukoliko se

niti po tom mjerilu ne može utvrditi red prvenstva, isti se utvrđuje prema prosječnom neto mjesečnom prihodu ostvarenom po članu obiteljskog domaćinstva u prethodnoj godini.

Članak 24.

Na osnovi obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva utvrđuje se redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi reda prvenstva te prijedlog Liste reda prvenstva.

Prijedlog Liste reda prvenstva utvrđuje Povjerenstvo za davanje stanova u najam iz članka 38. ove Odluke.

Članak 25.

Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva;
- ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva;
- broj bodova po pojedinim mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva;
- ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva;
- mjesto i datum utvrđivanja prijedloga Liste reda prvenstva;
- datum objavljivanja Liste reda prvenstva;
- uputu o pravu na prigovor.

Članak 26.

Prijedlog Liste reda prvenstva se objavljuje na oglasnoj ploči Grada Belog Manastira, Ulica kralja Tomislava 53 (međukat) i na web stranicama Grada Belog Manastira u trajanju od 15 dana.

Članak 27.

Na prijedlog Liste reda prvenstva svaki podnositelj zahtjeva može podnijeti pisani prigovor u roku od 15 dana od dana objave.

Prigovor se podnosi gradonačelniku putem nadležnog upravnog odjela.

Članak 28.

Konačnu Listu reda prvenstva utvrđuje gradonačelnik.

Konačna Lista reda prvenstva vrijedi do utvrđivanja nove konačne Liste reda prvenstva.

Članak 29.

Konačna Lista reda prvenstva sadrži:

- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva;
- ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva;
- broj bodova po pojedinim mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva;
- ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva;
- mjesto i datum utvrđivanja konačne Liste reda prvenstva.

Konačna Lista reda prvenstva se objavljuje na oglasnoj ploči Grada Belog Manastira, Ulica kralja Tomislava 53 (međukat) i na web stranicama Grada Belog Manastira.

C) Postupak davanja stana u najam po Listi reda prvenstva

Članak 30.

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

Podnositelj zahtjeva je dužan dati prethodnu pisanu suglasnost da za stanovanje prihvaća stan koji mu se daje u najam.

Članak 31.

Prije odlučivanja o davanju stana u najam ne temelju konačne Liste reda prvenstva obaviti će se očevid, odnosno dodatna provjera dokaza o ispunjavanju uvjeta propisanih ovom Odlukom.

Ako se utvrdi da je bračna zajednica podnositelja zahtjeva prestala, mjesto na konačnoj Listi reda prvenstva zadržava supružnik koji je u vrijeme podnošenja zahtjeva bio član obiteljskog domaćinstva i kojem su, odlukom nadležnog tijela, povjerena djeca na uzdržavanje i skrb, ako ispunjava uvjete propisane ovom Odlukom.

Ako bivši bračni drugovi nemaju maloljetno dijete, posvojenika ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti, izvršiti će se bodovanje na osnovu uvjeta i mjerila propisanih ovom Odlukom za svakog bračnog druga pojedinačno. U svrhu bodovanja bivši bračni drugovi su dužni dostaviti isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev za davanje stana u najam sukladno objavljenom Javnom pozivu.

Pravo na Listi reda prvenstva odnosno pravo na dodjelu stana zadržati će onaj bivši bračni drug koji je temeljem bodovanja ostvario veći broj bodova.

S konačne Liste reda prvenstva brisati će se podnositelj zahtjeva za kojeg se utvrdi:

- da ne ispunjava uvjete iz članka 6. i/ili za kojeg su se stekli uvjeti iz članka 7. ove Odluke;
- da je dao neistinite podatke koji su utjecali na ostvarivanje prava na davanje stana u najam;
- da ne prebiva na području Grada Belog Manastira.

Odluku o brisanju s konačne Liste reda prvenstva donosi gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam iz članka 38. ove Odluke.

Članak 32.

U slučaju da podnositelj zahtjeva s konačne Liste reda prvenstva neopravdano odbije ponuđeni mu uvjetan i odgovarajući stan, briše se s konačne Liste reda prvenstva odlukom gradonačelnika, a na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam iz članka 38. ove Odluke.

Opravdanim razlogom za odbijanje ponuđenog uvjetnog i odgovarajućeg stana smatra se:

- nemogućnost korištenja stana od strane podnositelja zahtjeva ili članova njegova obiteljskog domaćinstva zbog zdravstvenih problema koji se dokazuju mišljenjem i nalazom liječnika odgovarajuće specijalnosti;
- odbijanje stana koji, iako se smatra uvjetnim u smislu ove Odluke, zahtijeva dodatna tekuća i/ili investicijska ulaganja za koja podnositelj zahtjeva nema dostatna financijska sredstva.

Podnositelj zahtjeva ne može više od 2 (dva) puta odbiti stan s osnova opisnoga u stavku 2. podstavak 2. ovog članka te se smatra da su se u tome slučaju stekli uvjeti za brisanje s konačne Liste reda prvenstva sukladno stavku 1. ovog članka.

D) Davanje stanova u najam izvan Liste reda prvenstva

Članak 33.

Stan se može dati u najam izvan Liste reda prvenstva, najduže na vrijeme do tri godine i sa slobodno ugovorenom najamninom, osobama uposlenim u oblasti zdravstva, kulture, sporta, školstva, znanosti i sl., temeljem priznatih rezultata rada značajnih za Grad Beli Manastir, osobama za koje se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada Belog Manastira ili deficitarnim kadrovima za koje se ocijeni da su nedostatne, na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam iz članka 36. ove Odluke i uz preporuku odgovorne osobe u pravnoj osobi za dodjelu stana u najam.

Članak 34.

Stan se može dati u najam izvan Liste reda prvenstva osobi koja nema riješeno stambeno pitanje niti mogućnosti da ga riješi na drugi način ako se nalazi u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom položaju te ispunjava uvjet vremena prebivanja i članka 5. stavak 1. točka 1. i uvjete iz članka 6. i 7. ove Odluke.

Osobama u iznimno teškom socijalno-zdravstvenim položaju smatraju se:

- osobe kojima je rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje utvrđeno 100% tjelesno oštećenje ili opća nesposobnost za rad ili je nalazom i mišljenjem tijela vještačenja u postupku ostvarivanja prava iz socijalne skrbi utvrđeno teže tjelesno ili mentalno oštećenje i psihička bolest

i potpuna ovisnost o tuđoj njezi i brizi, a korisnici su prava socijalne skrbi sukladno odredbama posebnog Zakona i to stalne pomoći, doplatka za pomoć i njegu te osobne invalidnine;

- osobe koje su žrtve obiteljskog nasilja prema pravomoćnoj sudskoj odluci ne starijoj od godinu dana pod uvjetom da im ukupna primanja ne prelaze 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini;
- osobe sa statusom hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata koje su korisnici prava na opskrbninu sukladno odredbama posebnog Zakona.

Osobama iz stavka 2 ovog članka stan se daje u najam sa zaštićenom najamninom na vrijeme do tri godine na prijedlog Povjerenstva za davanje stana u najam iz članka 36. ove Odluke uz obrazloženo mišljenje upravnog tijela Grada Belog Manastira nadležnog za pitanje zdravstva i socijalne skrbi.

IV. VELIČINA STANA KOJI SE MOŽE DATI U NAJAM

Članak 35.

Odgovarajućim stanom koji se može dati u najam, a koji odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva u odnosu na broj članova, smatra se:

- | | |
|--|--|
| - za samca | - stan površine do 26m ² ; |
| - za obiteljsko domaćinstvo do 2 člana | - stan površine do 40m ² ; |
| - za obiteljsko domaćinstvo do 4 člana | - stan površine do 65m ² ; |
| - za obiteljsko domaćinstvo do 6 članova | - stan površine do 75m ² ; |
| - za obiteljsko domaćinstvo do 8 članova | - stan površine do 85m ² , a za svakog sljedećeg člana po 5m ² . |

Prilikom davanja stana u najam moguća su odstupanja do 5m² u površini stana.

Ako raspoloživi stan nije odgovarajući za osobu iz članka 9. točka 1. ove Odluke koja je na radu za dodjelu stana sukladno Listi reda prvenstva, stan se može dodijeliti prvoj sljedećoj osobi na Listi reda prvenstva za koju je odgovarajući sukladno odredbama stavka 1. i 2. ovog članka.

V. DAVANJE U NAJAM ZAMJENSKIH GRADSKIH STANOVA

Članak 36.

Zamjenski gradski stan se može dati u najam izvan Liste reda prvenstva:

- osobi koja koristi gradski stan na temelju valjanog ugovora o najmu, a koji je onespособljen za redovnu uporabu uslijed elementarne nepogode i derutnosti ili predstavlja opasnost za život, zdravlje ili imovinu ljudi,
- osobi koja koristi gradski stan bez valjane pravne osnove više od 10 (deset) godina neprekidno za koje vrijeme je uredno podmirivala troškove najma, pod uvjetom da protiv nje pred nadležnim sudom nije u tijeku postupak iseljenja,
- osobi koja koristi gradski stan u građevini koja je predviđena za uklanjanje,
- osobi bez statusa zaštićenog najmoprimca kojoj je Grad Beli Manastir dodijelio stan koji je u postupku provedenom po odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, vraćen u vlasništvo prijašnjih vlasnika,
- osobi koja koristi gradski stan koji za tu osobu nije uvjetan radi zdravstvenih razloga ili neodgovarajući sukladno članku 35. ove Odluke.

VI. POSTUPAK ZA ZAMJENU STANOVA

Članak 37.

Najmoprimci, uz suglasnost gradonačelnika, mogu zamijeniti stanove koje koriste na osnovu ugovora o najmu stana ako se zamjenom stana postiže korištenje odgovarajućeg stana sukladno odredbama članka 35. ove Odluke.

Po dobivanju suglasnosti, najmoprimac sklapa novi ugovor o najmu stana sa statusom iz prvotnog ugovora, odgovarajućom visinom najamnine i do isteka roka iz prvotnog ugovora.

VII. POVJERENSTVO ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 38.

Povjerenstvo za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) imenuje gradonačelnik. Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana i istima se određuju zamjenici.

Zadaće Povjerenstva su:

- utvrđivanje prijedloga Liste reda prvenstva
- predlaganje konačne Liste reda prvenstva
- razmatranje zahtjeva za davanje stanova u najam osobama iz članka 5. stavak 1. točka 2., 3., 4. i 5. i članka 33. i 34. ove Odluke
- predlaganje davanja stana u najam.

Stručno-administrativne i tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja nadležni upravni odjel.

VIII. AKT O DAVANJU STANA U NAJAM

Članak 39.

O davanju gradskog stana u najam, na prijedlog Povjerenstva, odlučuje gradonačelnik zaključkom.

Na zaključak gradonačelnika iz stavka 1. ovog članka se može uložiti prigovor u roku od 8 (osam) dana od dana primitka.

U postupku rješavanja povodom prigovora, gradonačelnik može zaključak izmijeniti, potvrditi ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan.

IX. UGOVOR O NAJMU STANA, PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 40.

Ugovor o najmu stana (u daljnjem testu: ugovor o najmu) zaključuje se u pisanom obliku i sadrži:

1. ugovorne strane
2. opis stana koji se daje u najam
3. visinu najamnine i način plaćanja
4. vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati
5. podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stan
6. vrijeme trajanja najma
7. odredbe o održavanju stana
8. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi
9. odredbe o primopredaji stana
10. odredbe o pravu vlasnika da pregleda stan
11. prava, dužnosti i obveze najmoprimca za vrijeme trajanja najma
12. prestanak, otkaz i raskid ugovora o najmu
13. otkazne rokove
14. postupanje u slučaju smrti ili trajnog napuštanja stana od strane najmoprimca
15. naknadu štete, solidarnu odgovornost i zakonsko založno pravo
16. uvjete o obavljanju poslovne djelatnosti u dijelu stana, obavljanju adaptacija i preinaka i sl.
17. obvezu najmoprimca da jedanput u 3 (tri) godine dostavi dokumentaciju iz koje će biti vidljivo da nisu nastupile promjene temeljem kojih najmoprimac više ne bi imao pravo koristiti gradski stan.

Članak 41.

Ugovor o najmu u ime Grada Belog Manastira kao vlasnika stana – najmodavca potpisuje gradonačelnik ili osoba koju on za to ovlasti.

Članak 42.

Ugovor o najmu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od 10 (deset) godina.

Po isteku trajanja ugovora iz stavka 1. ovog članka, ugovor o najmu stana obnovit će se za isto vremensko razdoblje, pod uvjetom da najmodavac tijekom trajanja ugovora o najmu uredno ispunjava svoje ugovorne obveze.

Nadležni upravni odjel će najmanje 60 (šezdeset) dana prije isteka ugovora o najmu sklopljenog na određeno vrijeme pozvati najmodavca da u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka poziva dostavi dokumentaciju iz koje će biti razvidno ispunjenje ugovornih obveza.

Ako najmodavac na temelju dostavljene dokumentacije iz stavka 3. ovoga članka utvrdi da nema uvjeta za sklapanje ugovora za daljnje razdoblje, obavijestit će o tome najmodavca pisanim putem najmanje 30 (trideset) dana prije isteka ugovora.

Ako najmodavac želi sklopiti ugovor s najmodavcem za daljnje razdoblje, ali prema izmijenjenim uvjetima, obavijestit će najmodavca u roku i na način određen stavkom 4. ovoga članka.

Ako najmodavac u roku od 15 (petnaest) dana od primitka obavijesti iz stavka 5. ovoga članka ne prihvati ponudu smatrat će se da ne želi sklopiti ugovor za daljnje razdoblje.

Ugovor o najmu sklapa se na neodređeno vrijeme sa zaštićenim najmodavcem i u drugim slučajevima propisanim Zakonom.

Ugovor se sklapa kao ovršna isprava u smislu zakona kojim se uređuje javno bilježništvo.

Članak 43.

Najmodavac je dužan pristupiti sklapanju ugovora o najmu u roku od 8 (osam) dana od dana dostave poziva.

Ukoliko se pozvani najmodavac bez opravdanog razloga ne odazove pozivu u roku iz stavka 1. ovog članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu

Članak 44.

U slučaju iz članka 43. stavak 2. ove Odluke, podnositelj zahtjeva se briše sa Liste reda prvenstva temeljem rješenja koje donosi nadležni upravni odjel.

Protiv rješenja iz stavka 1. ovog članka, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor gradonačelniku u roku od 8 (osam) dana od dana primitka rješenja.

Članak 45.

U roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja ugovora o najmu izvršit će se primopredaja stana o čemu će se sačiniti zapisnik o primopredaji stana kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.

Najmodavac je dužan useliti se u dodijeljeni mu stan u roku od 30 (trideset) dana od dana primopredaje stana ili u istom roku započeti s uređenjem gradskog stana, ako je potreba uređenja utvrđena zapisnikom o primopredaji stana i pod uvjetima iz članka 47. ove Odluke.

U svakom slučaju, rok za useljenje ne može biti duži od 6 (šest) mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu.

U slučaju da se najmodavac ne useli u dodijeljeni mu stan niti protekom roka iz stavka 3. ovog članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen.

Članak 46.

Najmodavac je dužan o svom trošku redovito održavati stan i pokrivati troškove koji su posljedica redovne uporabe stana te podmirivati i druge troškove plaćanjem davatelju usluge (električna energija, plin iz distributivne mreže, voda, odvodnja, telekomunikacijske usluge, odvoz otpada, komunalna naknada i dr.).

Pod redovitim održavanjem stana razumijeva se održavanje u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja što uključuje redovito ličenje i održavanje zidova, stropova i stolarije, održavanje sanitarne opreme sa pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima uključujući i kutne nadžbukne ventile, te održavanje električnih prekidača, utičnica i rasvjetnih tijela.

Najmodavac i drugi korisnici stana dužni su najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja stana.

Članak 47.

Najmoprimac može samo uz pisanu suglasnost nadležnog upravnog odjela vlastitim ulaganjem obavljati preinake i adaptacije u stanu radi poboljšanja uvjeta stanovanja.

Pod preinakom i adaptacijom razumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina te namjena pojedinih prostorija u stanu ili se bitno mijenja prostor.

Nadzor nad izvođenjem radova obavlja nadležni upravni odjel po svojoj za to određenoj službenoj osobi.

Za izvedene radove u stanu najmoprimac nema pravo na povrat uložениh sredstava, niti će se stan ponovno bodovati, sve dok u njemu živi taj najmoprimac odnosno članovi njegovog obiteljskog domaćinstva.

Članak 48.

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

U slučaju smrti ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu mogu prijeći na njegova bračnog druga ili na članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u ugovoru o najmu sukladno odredbama Zakona.

Članak 49.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu, ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu, ovoj Odluci ili ugovoru o najmu.

Najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, otkazati ugovor o najmu:

- ako najmoprimac zajedno sa članovima obiteljskog domaćinstva ne koristi stan duže od 6 (šest) mjeseci bez odobrenja najmodavca,
- ako najmoprimac ne plati 3 (tri) uzastopne mjesečne najamnine ili ostale ugovorne troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama članka 46. stavak 2. ove Odluke i ugovora o najmu stana,
- ako najmoprimac ne dopusti najmodavcu ulazak u stan u hitnim slučajevima radi nužnih popravaka ili radi kontrole korištenja stana,
- ako najmoprimac u stanu obavlja preinake i adaptacije bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca,
- ako najmoprimac, njegov bračni ili izvanbračni drug steknu u vlasništvo useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske,
- ako se tijekom trajanja ugovora o najmu utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na davanje stana u najam.

U slučajevima iz stavka 2. ovog članka najmoprimac je dužan najmodavcu predati u posjed stan slobodan od osoba i stvari u roku od 8 (osam) dana od dana kada ga je na to pozvao najmodavac.

Članak 50.

Ugovor o najmu može prestati u svako doba sporazumom stranaka, pri čemu će se stranke sporazumjeti o načinu i vremenu predaje stana.

Članak 51.

Najmodavac je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana, a najmoprimac može koristiti stan samo u svrhu i na način određen Zakonom, ovom Odlukom ili ugovorom o najmu.

Kontrolu korištenja stana obavlja ovlaštena osoba u nadležnom upravnom odjelu.

O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.

U zapisnik iz prethodnog stavka navode se činjenice o načinu korištenja stana te ukoliko se isti koristi suprotno ugovoru o najmu, činjenice utvrđene zapisnikom predstavljaju osnovu za otkaz ugovora o najmu.

Članak 52.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu uz obvezu davanja u najam drugog odgovarajućeg stana ako zbog promjene broja članova ili promjene drugih okolnosti dođe do odstupanja između veličine stana i potreba obiteljskog domaćinstva sukladno odredbama članka 35. ove Odluke.

Članak 53.

Najmoprimac je dužan kod iseljenja iz stana, stan predati najmodavcu u stanju u kojem ga je preuzeo i koji je utvrđen zapisnikom o preuzimanju stana, uzimajući u obzir promjene koje su uobičajene pri redovnoj uporabi stana.

Za dužnu najamninu i naknadu štete najmodavcu pripada zakonsko založno pravo na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegovog obiteljskog domaćinstva koji su i solidarni dužnici.

X. NAJAMNINA

Članak 54.

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

Najamnina se plaća od trenutka potpisa zapisnika o primopredaji stana te se tom prilikom vrši i primopredaja ključa gradskog stana.

Članak 55.

Nadležni upravni odjel može najmoprimca, na njegov zahtjev, osloboditi od plaćanja najamnine u vremenu od najviše 3 (tri) mjeseca, a rješenjem gradonačelnika i za dulje razdoblje iz razloga:

- izvođenja radova radi osposobljavanja stana za redovno stanovanje,
- nemogućnosti korištenja stana zbog izvođenja većih radova u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja koje investira najmoprimac uz suglasnost najmodavca ili kada je Grad Beli Manastir investitor radova,
- nemogućnosti korištenja stana uslijed štete prouzročene elementarnom nepogodom.

Članak 56.

Visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje gradonačelnik.

Visina najamnine iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se po m² stana .

Visina najamnine za m² stana koji se daje u najam ne može biti određena u iznosu nižem od iznosa troška po m² stana za zajedničku pričuvu zgrade u kojoj se stan nalazi.

Članak 57.

Visina zaštićene najamnine određuje se na temelju uvjeta i mjerila određenih od strane Vlade Republike Hrvatske, a u skladu sa zakonom i podzakonskim aktima.

XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 58.

Nadležni upravni odjel kroz Registar nekretnina vodi i ažurira evidenciju gradskih stanova i to u smislu statusa u kojemu se stanovi nalaze, odnosno njihove uvjetnosti/neuvjetnosti, postojanja ili ruševnosti te promjene titulara vlasništva.

U slučaju da nema drugih dokaznih sredstava, stanovi se mogu isknjižiti iz evidencije stanova temeljem zapisnika o terenskom izvidu.

U zapisniku iz prethodnog stavka evidentira se stanje u kojem se nekretnina nalazi uz prilog fotografija, kao i navođenja datuma kada su određene promjene nastale, ako se isti može utvrditi.

Članak 59.

Iznimno od odredbe članka 40. stavak 1. ove Odluke koja propisuje da se ugovori o najmu stana sklapaju u pisanom obliku, mogu se konvalidirati i oni ugovori koji nisu sklopljeni u pisanom obliku, ako su ga ugovorne strane ispunile u cijelosti ili u pretežitom dijelu primjenom odgovarajućih odredbi Zakona o obveznim odnosima.

Smatra se da su ispunjeni uvjeti za sklapanje ugovora o najmu stana sukladno prethodnom stavku s onom osobom koja koristi gradski stan neprekidno u razdoblju dužem od 5 (pet) godina, ispunjava uvjete sukladno članku 5. i 6. ove Odluke i uredno izvršava obveze iz članka 46. i 54. ove Odluke te Grad Beli Manastir može sa istom sklopiti ugovor o najmu stana u pisanom obliku.

O ispunjenju uvjeta iz stavka 1. i 2. ovog članka odlučuje nadležni upravni odjel na zahtjev korisnika stana.

Članak 60.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju gradskih stanova u najam ("Službeni glasnik Grada Belog Manastira", broj 3/99).

Članak 61.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom Glasniku Grada Belog Manastira".

KLASA: 371-01/19-01/04

URBROJ: 2100/01-01-01-19-__

Beli Manastir, _____. 2019. godine

**P R E D S J E D N I K
GRADSKOG VIJEĆA**

Igor Franjić