

**MATERIJAL UZ TOČKU 7.
DNEVNOG REDA**

Upućivanje prijedloga Odluke o uvjetima i mjerama za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca, Gradskom vijeću Grada Čakovca na donošenje

PRIJEDLOG

Temeljem članka 43. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 09/09) i članka 8. Poslovnika gradonačelnikovog stručnog kolegija (Sl. gl. Grada Čakovca 10/09), gradonačelnik Grada Čakovca je na svom ____ stručnom kolegiju održanom _____2011., donio sljedeći

ZAKLJUČAK

I.

Prijedlog Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca, upućuje se Gradskom vijeću Grada Čakovca, na donošenje.

II.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 021-05/11-01/150
URBROJ: 2109/2-01-11-03
Čakovec, _____ 2011.

GRADONAČELNIK
Branko Šalamon, v.r.

O b r a z l o Ź e n j e

S obzirom da je dosadašnja Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca, postala neprimjenjiva na izmijenjene okolnosti, potrebno je donijeti predočenu Odluku, jasnijim definiranjem kriterija i podkriterija za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca. Razrađeni su i detaljno pojašnjeni pojedini podkriteriji, utvrđeni su novi bodovi kriterija i podkriterija, što je temelj za utvrđivanje realnije bodovne razlike između pojedinih podnositelja zahtjeva za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca. Mijenja se postupak davanja u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca i način izračuna zaštićene i slobodno ugovorene najamnine.

Sukladno navedenom, predlažem Gradskom vijeću Grada Čakovca, donošenje predočene Odluke.

GRADONAČELNIK
Branko Šalamon, v.r.

Temeljem članka 51. Zakona o najmu stanova (NN RH 91/96) i članka 23. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 09/09), Gradsko Vijeće Grada Čakovca je na svojoj ____ sjednici održanoj _____ 2011. donijelo sljedeću

O D L U K U
o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u
u vlasništvu Grada Čakovca

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se:

- uvjeti, mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca,
- veličina stana koji se može dati u najam,
- prava i obveze najmoprimca i najmodavca, te
- najamnina.

Članak 2.

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na davanje u najam postojećeg stambenog prostora koji se, sukladno Zakonu o najmu stanova, ne može smatrati stanom.

Pod stambenim prostorom u smislu prethodnog stavka ovog članka podrazumijeva se skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje nemaju prijeko potrebne sporedne prostorije, ne čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i nemaju poseban ulaz.

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 3.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje u najam stana koji je u vlasništvu Grada Čakovca ima hrvatski državljanin s prebivalištem na području Grada Čakovca minimalno 10 godina, ako ispunjava sljedeće uvjete:

- on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu stan ili kuću, odnosno da istu nisu prodali niti darovali;
- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu ne koriste stan u vlasništvu pravne osobe bez valjanog pravnog osnova;
- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti prodali trećoj osobi;
- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje;
- ukupni prosječni mjesečni netto prihod obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvaren u prethodnoj godini, a čine ga sva sredstva ostvarena po osnovi rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način, ne prelazi dvostruki iznos posljednjeg objavljenog iznosa prosječne netto plaće isplaćene u Republici Hrvatskoj (na dan objave javnog poziva).

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

Članovi obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva iz stavka 1. ovog članka smatraju se bračni drug, te osoba koja s njim stanuje: srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorčad i posvojenici, posvojitelj 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 u skladu s odredbama Obiteljskog zakona.

Status izvanbračne zajednice dokazuje se izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika.

Korisnicima stana koji imaju status zaštićenog najmoprimca stan se daje u najam sukladno Zakonu o najmu stanova, Uredbi Vlade RH o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine i odredbama ove Odluke.

Članak 4.

Stanovi u vlasništvu Grada Čakovca daju se u najam podnositeljima zahtjeva po redoslijedu utvrđenom prema Listi reda prvenstva (u daljnjem tekstu: Lista). Lista se utvrđuje na temelju provedenog javnog natječaja.

Lista se utvrđuje za period od 3 godine. Nakon proteka tri (3) godine Lista prestaje važiti.

Članak 5.

Iznimno, izvan Liste, na prijedlog gradonačelnika Grada Čakovca ili Povjerenstva, a skladu s mogućnostima Grada Čakovca, može se sklopiti ugovor o najmu stana u vlasništvu Grada Čakovca za tekuću godinu s osobama čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad Čakovec, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada Čakovca ili su iste osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposlene i to za najviše dva stana u toku godine. Ugovorni odnos iz stavka 1. ovog članka traje dok traje zaposlenost osobe u djelatnosti za koju je stan dodijeljen u najam.

Članak 6.

Izvan Liste, u skladu s mogućnostima Grada Čakovca, može se sklopiti ugovor o najmu s osobom koja je bez ili je ostala bez stana uslijed elementarne nepogode:

- potresa,
- poplave,
- požara,
- drugih nepogoda, kada o tome postoje rješenja nadležnih organa.

Izvan Liste može se sklopiti ugovor o najmu i s osobom koja:

- koristi stan u ruševnom stambenom objektu u vlasništvu Grada,
- koristi stan u objektu od posebnog interesa za Grad,
- drugim opravdanim slučajevima.

Odluku o sklapanju ugovora za slučajeve iz prethodnih stavaka ovog članka donosi gradonačelnik Grada Čakovca, samoinicijativno ili na prijedlog Povjerenstva za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca, ukoliko Grad Čakovec raspolaže slobodnim stanom.

Najmoprimci koji nisu otkupili stanove koje koriste zbog toga što su isti proglašeni neuvjetnim za stanovanje, te o istom postoji zapisnik nadležnog organa, ne mogu dobiti veći stan od onoga kojeg sad koriste.

Članak 7.

Zahtjeve za dodjelu stana u najam nemaju pravo podnositi vlasnici stanova koji su svoje stanove otkupili temeljem Zakona o prodaji stanova nad kojima postoji stanarsko pravo, kupci stana po Programu društveno poticanje stanogradnje, kao i osobe koje koriste stanove i kuće u svom vlasništvu, bez obzira na uvjetnost ili neuvjetnost dotičnog stana ili kuće, osobe koje koriste stanove ili kuće u svom djelomičnom vlasništvu, uz uvjet da postotak suvlasništva omogućava minimalne uvjete stanovanja, što utvrđuje Povjerenstvo.

Ukoliko u stanu ili kući iz stavka 1. ovog članka stanuje obiteljsko domaćinstvo kojem stan ne odgovara zbog:

- nedostatne površine u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva,
- prevelike površine uslijed čega su visoki troškovi stanovanja,
- drugih opravdanih razlog radi kojih vlasnik stana traži zamjenu, a stan ili kuća se nalazi na lokaciji od posebnog interesa za Grad, gradonačelnik ili Gradsko Vijeće, ovisno o vrijednosti stana, može posebnim zaključkom utvrditi način i uvjete o zamjeni vlasništva.

Članak 8.

Lista reda prvenstva utvrđuje se prema slijedećim kriterijima:

1. neprekidno vrijeme prebivanja na području Grada Čakovca,
2. radni staž ostvaren u Republici Hrvatskoj,
3. sudjelovanje u Domovinskom ratu,
4. zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog obiteljskog domaćinstva,
5. broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
6. imovinsko stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog obiteljskog domaćinstva (prosječni mjesečni prihodi),
7. samohranost roditelja, školovanje djece podnositelja zahtjeva,
8. godine života,
9. uvjeti stanovanja.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva za neprekidno vrijeme prebivanja na području Grada Čakovca pripada: za razdoblje do punoljetnosti pet (5) bodova, i za svakih daljnjih punih 10 godina od punoljetnosti pet (5) bodova.

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva za svaku punu godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj, a upisanog u radnu knjižicu, pripada 1 bod.

Članak 11.

Za sudjelovanje u Domovinskom ratu, podnositelju zahtjeva pripada:
- podnositelj zahtjeva koji imaju status hrvatskog branitelja duži od tri mjeseca, 2 boda.
Status hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata utvrđuje se prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, a na temelju uvjerenja nadležnog organa Ministarstva obitelji, branitelja i međugeneracijske solidarnosti.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva na temelju invalidnosti njega ili članova njegovog obiteljskog domaćinstva, pripada:

1. invalidu do 50 % invaliditeta, 10 bodova,
2. invalidu preko 50 % invaliditeta, za svakih 5 % invaliditeta, dodatnih 1 bod,
3. kategoriziranim osobama s mentalnim ili tjelesnim oštećenjem pod uvjetom da se ne nalaze na odgoju i skrbi u ustanovi, i osobi s umanjenom radnom sposobnošću zbog koje je raspoređena na drugo radno mjesto, 10 bodova,
4. bolesnici koji boluju od kroničnih bolesti, 5 bodova,

Ukupan broj bodova po svim uvjetima ovog članka ne može biti veći od 40 bodova.

Okolnosti iz prethodnog stavka dokazuju se rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (točke 1. i 2.), nalazom prvostupanjskog tijela vještačenja nadležnog Centra za socijalnu skrb (točka 3.), i mišljenjem i nalazom odgovarajućeg liječnika specijaliste, (točka 4).

Članak 13.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada:

- a) samac 3 boda,
- b) dva člana6 bodova,
- c) tri člana9 bodova,
- d) četiri člana 12 bodova,
- e) pet članova15 bodova,
- f) za svakog slijedećeg člana 1 bod.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva na temelju imovinskog stanja njegove obitelji pripada:

- a) za mjesečne prihode do 50% prosječne mjesečne plaće ostvarene u Republici Hrvatskoj u protekloj godini, po članu domaćinstva6 bodova,
- b) za mjesečne prihode od 50% do 75% prosječne mjesečne plaće ostvarene u Republici Hrvatskoj u protekloj godini, po članu domaćinstva4 bodova,
- c) za mjesečne prihode od 75% do 100% prosječne mjesečne plaće ostvarene u Republici Hrvatskoj u protekloj godini, po članu domaćinstva2 boda,

Ispunjavanje uvjeta iz prethodnog stavka dokazuje se obračunskom ispravom za isplatu plaće-naknade plaće i/ili nekom drugom vjerodostojnom ispravom iz koje je vidljiv iznos mjesečnog prihoda.

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva na temelju stambenog statusa njega i njegovog obiteljskog domaćinstva, pripada:

- a) za status najamoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom kod pravne ili fizičke osobe, podstanar, 15 bodova,
- b) osobi koja stanuje s roditeljima ili sa supružnikovim roditeljima, a stan ne odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva, 10 bodova,

- c) zaštićenom najmoprimcu u stanu koji ne odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva, 8 bodova,
- d) osobi iz točke b) ovog članka koja živi u stanu koji odgovara potrebama domaćinstva i osobi koja stanuje u neodgovarajućem stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja, 5 bodova

Stambeni status dokazuje se:

- osobe iz točke a) ovog članka ugovorom o najmu stana zaključenim s fizičkom ili pravnom osobom i ovjerenim kod javnog bilježnika, potvrdom pravne osobe o smještaju ili ovjerenom izjavom podnositelja zahtjeva i dvaju svjedoka, te drugim potrebnim ispravama,
- osobe iz točke b) ovog članka, ugovorom ili ovjerenom izjavom podnositelja i vlasnika nekretnine (roditelji ili supružnikovi roditelji) o statusu stanovanja, i broju članova domaćinstva koji zajedno stanuju, i izvadak iz zemljišne knjige kojim se dokazuje vlasništvo i površina nekretnine u kojoj se stanuje,
- osobe iz točke c) ovog članka, ugovorom o najmu stana,
- osobe iz točke d) ovog članka, ugovorom o najmu stana ili ovjerenom izjavom podnositelja i vlasnika nekretnine (roditelji ili supružnikovi roditelji) o statusu stanovanja, i broju članova domaćinstva koji zajedno stanuju, i izvadak iz zemljišne knjige kojim se dokazuje vlasništvo i površina nekretnine u kojoj se stanuje.

Članak 16.

Podnositelj zahtjeva koji se isključivo brine o članovima uže obitelji, (supružnici, bračni, izvanbračni, roditelji, djeca i posvojenici) u trajanju:

1. do 5 godina za jednog člana5 bodova, a za svakog člana više po 1 bod,
2. preko 5 godina za jednog člana10 bodova, a za svakog člana više po 2 boda,

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj mentalno retardiranog, hendikepiranog i invalidnog djeteta pripada 10 bodova pod uvjetom da se dijete (posvojenik) ne nalazi na odgoju i skrbi u ustanovi.

Ispunjavanje uvjeta iz prethodnih stavaka ovog članka dokazuju se uvjerenjem Centra za socijalnu skrb.

Samohranom roditelju pripada 5 bodova. Status samohranog roditelja dokazuje se izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika i/ili pravomoćnom presudom o razvodu braka, i/ili odgovarajućom potvrdom Centra za socijalnu skrb.

Članak 17.

Za djecu na redovnom školovanju, podnositelju zahtjeva pripada:

1. u osnovnoj školi (po djetetu) 1 bod,
2. u srednjoj školi (po djetetu) 2 boda,
3. na fakultetu (po djetetu) 3 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz prethodnog stavka ovog članka dokazuje se potvrdom institucije u kojoj je dijete na školovanju.

Članak 18.

Podnositelju zahtjeva koji je korisnik stalne pomoći za uzdržavanje pripadaju 3 boda. Ispunjavanje uvjeta iz prethodnog stavka ovog članka dokazuje se uvjerenjem Centra za socijalnu skrb.

Članak 19.

Podnositelju zahtjeva starijem od 55 godina pripadaju 3 boda.

Članak 20.

Bodovi dobiveni po kriterijima od članka 9. do članka 19. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovu njih utvrđuje redosljed na Listi.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima podnositelj s više bodova po osnovi zdravstvenog stanja i broja članova obiteljskog domaćinstva.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 21.

Postupak za utvrđivanje Liste pokreće gradonačelnik Grada Čakovca, na prijedlog Povjerenstva za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca ili temeljem vlastitog zaključka, objavom javnog natječaja i pozivom za podnošenje molbe za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca. Gradonačelnik osniva Povjerenstvo za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca.

Zadaje Povjerenstva su: provođenje postupka javnog natječaja, bodovanje primljenih zahtjeva, utvrđivanje prijedloga Liste reda prvenstva, predlaganje konačne liste reda prvenstva, predlaganje davanje stanova u najam.

Javni poziv iz stavka 1. ovog članka objavljuje se u javnom glasilu, na oglasnoj ploči Uprave Grada Čakovca i web stranici Grada Čakovca.

Javni poziv iz prethodnog stavka ovog članka obvezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- kriterije za utvrđivanje reda prvenstva,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku roka i mjesta za podnošenje zahtjeva za uvrštenje na listu prioriteta,
- naznaku roka za izjavu prigovora na prijedlog liste prioriteta.

Članak 22.

Stručne i administrativno-tehničke poslove za gradonačelnika i Povjerenstvo iz članka 21. ove Odluke obavljat će Upravni odjel za prostorno uređenje.

Članak 23.

Molba za dodjelu stana u vlasništvu Grada Čakovca, temeljem javno objavljenog natječaja i poziva podnosi se gradonačelniku Grada Čakovca, putem Upravnog odjela za prostorno uređenje, Odsjeka za imovinsko pravne poslove i to:

- osobno na mjestu označenom u javnom pozivu, ili
- putem pošte, na adresu Grada Čakovca.

Članak 24.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev (ispunjeni upitnik) priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva za uvrštenje na Listu, temeljem utvrđenih uvjeta iz ove Odluke, odnosno na temelju kojih se, u skladu s Odlukom, obavlja bodovanje.

Članak 25.

Nepotpune i nepravovremene molbe neće se razmatrati. Za zahtjeve koji su nepotpuni, Povjerenstvo će odrediti rok od 5 dana da se isti upotpune s potrebnom dokumentacijom.

Ako podnositelj zahtjeva nakon isteka roka iz prethodnog stavka ovog članka ne upotpuni zahtjev, izvršit će se bodovanje bez bodovanja uvjeta, odnosno mjerila, za koji je trebalo dopuniti zahtjev, a ukoliko se radi o uvjetu iz članka 3. ove Odluke, zahtjev se neće razmatrati.

Članak 26.

Na osnovi obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva, Povjerenstvo utvrđuje redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi i utvrđuje Prijedlog liste.

Prijedlog liste sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva,
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
- broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja i objave Prijedloga liste.

Članak 27.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na Prijedlogu liste i obavljeno bodovanje. Prigovor se u pisanom obliku podnosi gradonačelniku Grada Čakovca u roku od 8 dana od dana primitka prijedloga Liste reda prvenstva. Nakon donošenja zaključaka

po eventualnim prigovorima, gradonačelnik donosi konačnu listu reda prvenstva, te istu objavljuje na oglasnoj ploči Grada Čakovca.

Članak 28.

Konačnu Listu utvrđuje gradonačelnik Grada Čakovca na razdoblje od 3 godine, konačna Lista sadrži:

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

Konačna Lista objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Čakovca.

Članak 29.

Dodjela stana u najam obavlja se prema redosljedu podnositelja zahtjeva na Listi donošenjem zaključka gradonačelnika.

U Zaključku o davanju stana u najam navodi se:

1. prezime i ime osobe kojoj se daje stan u najam,
2. podatke o stanu (zgrada, ulica, broj stana, broj prostorija i površina),
3. obveza zaključivanja ugovora o najmu stana,
4. visina najamnine,
5. rok na koji se sklapa ugovor o najmu.

Članak 30.

Prije provođenja postupka iz prethodnog članka ove Odluke, obavlja se provjera da li podnositelj zahtjeva, odnosno članovi njegovog obiteljskog domaćinstva i dalje udovoljavaju uvjetima iz članka 3. ove Odluke.

Ukoliko se utvrdi da navedene osobe ne udovoljavaju uvjetima u smislu prethodnog stavka ovog članka, brišu se sa Liste.

Brisanje podnositelja zahtjeva s Liste izvršit će se i ukoliko se tijekom važenja Liste utvrdi da podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva više ne udovoljavaju ostalim uvjetima iz ove Odluke.

Članak 31.

Podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti stan iz članka 29. ove Odluke, briše se s Liste. Smatra se da je podnositelj zahtjeva prihvatio stan u smislu ove Odluke kad potpiše izjavu o prihvaćanju stana.

Članak 32.

Ukoliko za vrijeme važenja Liste dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva dužan je izvijestiti Povjerenstvo o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.

Ukoliko se kod sklapanja ugovora o najmu utvrdi da je broj članova obiteljskog domaćinstva manji od broja koji je podnositelj prikazao u svom zahtjevu, a do toga je došlo iz opravdanih razloga, može se ponuditi i manji stan koji odgovara stvarnom broju članova domaćinstva.

Ako u slučaju utvrđenom u prethodnom stavku ovog članka podnositelj zahtjeva odbije ponuđeni odgovarajući stan, briše se s Liste.

Članak 33.

Podnositelj zahtjeva može prihvatiti i stan koji nije odgovarajući u smislu odredbi ovog Pravilnika, ali samo u slučaju kad stan kojeg prihvaća ima jednu sobu manje od odgovarajućeg stana.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, podnositelj zahtjeva dužan je dati pisanu suglasnost. Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, na izričito traženje podnositelja zahtjeva, podnositelju se može ponuditi stan koji ima i više od jedne sobe manje od odgovarajućeg stana.

IV. VELIČINA STANA KOJI SE MOŽE DATI U NAJAM

Članak 34.

U najam se može dati stan u vlasništvu Grada Čakovca, kojim Grad trenutno raspolaže, ali ne veći u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva. Grad Čakovec može dati u najam i manji stan s kojim trenutno raspolaže ukoliko istog najmoprimac dobrovoljno prihvati.

U pogledu veličine stana, odgovarajući stan smatra se: za samca i dvočlano domaćinstvo garsonijera ili jednosoban stan do 35 m², a za svaku daljnju osobu još oko 10 m².

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 35.

U ime Grada Čakovca, vlasnika stana – najmodavac, ugovor o najmu stana sklapa gradonačelnik ili osoba koju on za to ovlasti s najmoprimcem. Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku.

Članak 36.

Najmoprimac, odnosno podnositelj zahtjeva, koji je u smislu odredbi ove Odluke, prihvatio ponuđeni stan, obvezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od 8 dana od primitka poziva.

Ukoliko se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana, u smislu prethodnog stavka ovog članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana.

Članak 37.

U slučaju iz članka 36. stavka 2. ove Odluke, podnositelj zahtjeva briše se s Liste na osnovi zaključka kojeg donosi gradonačelnik.

Protiv rješenja iz prethodnog stavka ovog članka, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

Članak 38.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od minimalno godine dana (1) do maksimalno pet (5) godina. Po isteku roka iz stavka 1. ovog članka, ugovor o najmu stana može se obnoviti na 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 o najmu stana, ovom Odlukom i ugovorom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o najmu stana u slučajevima dodjele stana temeljem odredbe članka 5. ove Odluke sklapa se na vrijeme određeno zaključkom gradonačelnika Grada Čakovca, ali ne duže od 5 godina.

Članak 39.

Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana. Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 10 dana od sklapanja ugovora o najmu stana.

Useljenjem se smatra pripremanje stana za useljenje, kao i unošenje namještaja u stan.

Ukoliko najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen, te se briše s Liste za dodjelu stana temeljem zaključka gradonačelnika.

Protiv zaključka iz prethodnog stavka ovog članka, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor u roku od 8 dana od dana primitka zaključka.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu u roku od naredna 3 dana.

Članak 40.

Iznimno od odredbi članka 39. stavka 1. ove Odluke, na zahtjev najmoprimca, Upravni odjel za prostorno uređenje, može posebnom odlukom najmoprimcu odobriti produženje roka za useljenje u stan, samo kada se utvrdi da je u stanu potrebno izvršiti radove u svrhu osposobljavanja stana za redovno stanovanje. Rok za useljenje ne može se odrediti za razdoblje duže od 6 mjeseci.

Članak 41.

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pisanom obliku i sadrži obvezno:

1. podatke o ugovornim stranama, (ime, prezime, OIB),
2. podatke o stanu, (zgrada, ulica, broj stana, popis prostorija i veličina, etažnost),
3. opis stana,
4. visinu i način plaćanja najamnine,
5. vrijeme na koji je ugovor zaključen,
6. vrstu troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
7. podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stan,
8. obveze ugovornih strana glede tekućeg i investicijskog održavanja stana,
9. odredbe o načinu korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, korištenju zemljišta i sl.,
10. odredbe o primopredaji stana,
11. odredbe o pravu vlasnika da pregleda stan,
12. odredbe o zabrani davanja stana u podnajam,
13. odredbe o prestanku ugovora o najmu prije isteka roka najma,
14. odredbe o prestanku ugovora o najmu,
15. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih stranaka.

Članak 42.

Najmodavac je dužan najmoprimcu omogućiti korištenje stana prema odredbama ugovora o najmu stana. Kontrolu korištenja stana obavlja Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za prostorno planiranje, zaštitu okoliša, gradnju i geodetske poslove.

O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik. Činjenice utvrđene zapisnikom iz prethodnog stavka ovog članka predstavljaju osnovu za otkaz, odnosno raskid ugovora o najmu stana.

Komunalno redarstvo ili nadležni odsjek unutar Upravnog odjel za prostorno uređenje obavlja i izvanredne kontrole u slučaju neplaćanja najamnine ili po dojavi o nekorisćenju stana.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, službenik Grada Čakovca može kontrolu korištenja stana izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave i koristeći sva raspoloživa dopuštena sredstva, (promjenom brava na ulaznim vratima i sl.).

Članak 43.

Najmoprimac je dužan koristiti stan za stanovanje na način:

- da drugog stanara, najmoprimca ili korisnika poslovnih prostorija ne ometa u mirnom korištenju stana ili poslovnih prostorija,
- da pri korištenju stana postupa pažljivo, čuva stan i zgradu od kvara i oštećenja,
- da koristi stan, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služi na uporabi zgradi u skladu s njihovom namjenom,
- da održava stan i pokriva troškove radova koji su posljedica redovne upotrebe stana,
- da redovno podmiruje najmninu i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Članak 44.

Najmoprimac ne može bez pisane suglasnosti najmodavca vršiti preinake, adaptaciju ili rekonstrukciju stana u najmu.

Pod radovima iz stavka 1. ovog članka podrazumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina, namjena pojedinih prostorija ili bitno mijenja konstrukcija objekta.

Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili drugi korisnik stana prouzroče u stanu ili zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, a za dužnu najmninu i eventualno počinjenu štetu, solidarno s najmoprimcem, odgovaraju i članovi njegova obiteljskog domaćinstva.

Najmodavac stječe zakonsko založno pravo na pokretninama najmoprimca i članova obiteljskog domaćinstva unesenim u stan, a koje mogu biti predmet ovrhe u slučaju neplaćanja dospjele najamnine, kao i radi naknade štete koju prouzroče najmoprimac ili ostali korisnici stana.

Članak 45.

Najmoprimac je dužan vratiti stan najmodavcu prazan od osoba i stvari u slučaju kad on ili njegov bračni drug steknu u najam drugi stan, odnosno kad on ili njegov bračni drug steknu u vlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj.

Rok za predaju stana iznosi 30 dana od dana stjecanja nekretnina, odnosno prava iz stavka 1.ovog članka.

VI. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU STANA

Članak 46.

Ugovor o najmu stana prestaje istekom ugovorenog vremena, raskidom ugovora o najmu, sporazumom o prekidu, kao i na drugi način predviđen zakonom.

Članak 47.

U slučaju smrti najmoprimca, najam se nastavlja s bračnim drugom, a ako njega nema, s jednim od članova obiteljskog domaćinstva iz ugovora o najmu stana.

Članovi obiteljskog domaćinstva najmoprimca dužni su u roku od 30 dana izvijestiti najmodavca o smrti najmoprimca i osobi koja ulazi u ugovorni odnos najma umjesto-dosadašnjeg najmoprimca.

Promjenom jedne od ugovornih strana, ne mijenja se odredba o važenju ugovora.

Članak 48.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu, ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito ako:

- zajedno s članovima obiteljskog domaćinstva ne koristi stan duže od 6 mjeseci bez odobrenja najmodavca,
- koristi stan na način da korisnika drugog stana ili poslovnog prostora u zgradi ometa u njegovom korištenju, te remeti javni red i mir ili svojim postupcima čini druge kažnjive radnje u vezi s korištenjem stana,
- da stan ili dio stana daje u podnajam.

Članak 49.

Otkaz se daje u pisanom obliku i predaje drugoj strani neposredno uz potpis ili poštom, preporučeno.

Najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku 30 dana otkloni razloge za otkaz.

Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz stavka 2. ovog članka ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, ovoj Odluci, odnosno Zakonu.

Članak 50.

Najmodavac može raskinuti ugovor, u skladu sa Zakonom.

Izjava o raskidu ugovora daje se u pisanom obliku i predaje drugoj strani neposredno uz potpis ili poštom preporučeno.

Rok za iseljenje po raskidu ugovora je 30 dana.

Članak 51.

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

Članak 52.

Najmoprimac je dužan, kod iseljenja iz stana, stan predati najmodavcu u stanju u kojem je stan primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom uporabom stana.

Najmodavac i najmoprimac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.

Ukoliko nije moguće zajednički utvrditi stanje stana, svaka od ugovornih strana može zatražiti u postupku osiguranja dokaza da stanje utvrdi nadležno upravno tijelo ili sud.

Ukoliko se radi o osiguranju dokaza radi zahtjeva za naknadu štete, postupak se pokreće kod nadležnog suda.

Članak 53.

Najmoprimac o svom trošku održava stan i plaća troškove koji su posljedica redovne uporabe stana.

Najmoprimac podmiruje i troškove same uporabe stana, troškove režija, neposredno plaćanjem davatelju usluge, (npr. električna energija, plin, voda i dr.) i plaća komunalnu naknadu.

Članak 54.

Najmoprimac može koristiti stan u najmu samo u svrhu i na način određen ugovorom o najmu.

VII. UTVRĐIVANJE VISINE NAJAMNINE

Članak 55.

Najamnina koju za korištenje stana plaća najmoprimac može biti zaštićena ili slobodno ugovorena.

Visina slobodno ugovorene najamnine određuje se na temelju površine, opremljenosti i položaja stana.

Posebnom odlukom utvrdit će se iznos slobodno ugovorene najamnine.

Članak 56.

Na temelju odluke iz članka 40. ove Odluke, najmoprimac stana može vlastitim sredstvima izvesti radove u stanu koji omogućavaju kvalitetnije stanovanje (radove na uređenju sporednih prostorija kupaonica, WC i sl.).

Ukoliko je potrebno za iste radove ishoditi od nadležnog tijela odobrenje ili dozvolu za izvođenje radova, isto će zatražiti Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za prostorno planiranje, zaštitu okoliša, gradnju i geodetske poslove od nadležnih institucija.

Po završetku radova, najmoprimac iz stavka 1. ovog članka izvješćuje Upravni odjel za prostorno uređenje Grada Čakovca. Odsjek za prostorno planiranje, zaštitu okoliša, gradnju i geodetske poslove izvršiti će procjenu vrijednosti izvedenih radova iz prethodnog stavka. Ovisno o procijenjenoj vrijednosti radova, Upravni odjel za prostorno uređenje će predložiti način povrata uložениh sredstava najmoprimcu.

Članak 57.

Povrat uložениh sredstava iz članka 56. ove Odluke moguće je odrediti na način:

1. da se utvrdi mjesečni iznos umanjenja određene najamnine kroz razdoblje za koje je ugovor o najmu zaključen,
2. da se ovisno o materijalnim mogućnostima Grada Čakovca utvrdi jednokratna ili višekratna isplata utvrđenog iznosa,
3. kombinacije točke 1. i 2. ovog članka.

O načinu povrata uložениh sredstava zaključuje se s najmoprimcem aneks ugovora o najmu stana.

Članak 58.

Najmoprimac je dužan plaćati najminu od dana useljenja u stan.

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

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 59.

Najmoprimac može radi promijenjenih okolnosti do kojih je došlo nakon zaključenja ugovora o najmu, zatražiti zaključenje ugovora o najmu za stan veće ili manje površine.

Zahtjev iz stavka 1. ovog članka podnosi se na način utvrđen člankom 21. ove Odluke.

Članak 60.

Upute za primjenu odredbi ove Odluke, po potrebi, daje Upravni odjel za prostorno uređenje Grada Čakovca.

Članak 61.

Ulaganje vlastitih sredstava najmoprimca za radove navedene u članku 56. ove Odluke, izvršeno prije stupanja na snagu ove Odluke, priznat će se na način utvrđen odredbama ove Odluke.

Na postojeće ugovore primjenjivat će se odluka važeća u trenutku njihova sklapanja, nakon isteka, novi ugovori, tj. u slučaju produženja već postojećih ugovora, primjenjivat će se odredbe ove Odluke.

Za stanove za koje postoje ugovori o najmu, sklapanje dodataka ugovoru o korištenju vršit će se u skladu s odredbama ove Odluke.

Članak 62.

Stupanjem na snagu ove Odluke stavlja se van snage Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 3/97).

Članak 63.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Čakovca.

KLASA: 021-05/11-01/150
URBROJ: 2109/2-02-11-02
Čakovec, _____ 2011.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
Gordan Vrbanec, ing. el., v.r.