

Na temelju čl. 30. Statuta Grada Omiša (Službeni glasnik Grada Omiša br.4/09), u svezi čl. 7. Zakona o socijalnoj skrbi („Narodne novine“ br.73/97, 27/01, 59/01, 82/01, 103/03, 44/06 i 79/07) i čl. 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96), Gradsko vijeće Grada Omiša na 10. sjednici od dana 25.svibnja 2010. godine donosi

O D L U K U

O DAVANJU STANOVA U NAJAM

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuje se postupak, uvjeti, kriteriji i tijela za davanje u najam stanova, koji su u vlasništvu Grada Omiša, visina najamnine, prava i obveze ugovornih strana, te postupak i uvjeti za davanje suglasnosti za zamjenu stanova.

II. DAVANJE STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA OMIŠA U NAJAM

1. Uvjeti i kriteriji za davanje stanova u najam

Članak 2.

Stanovi u vlasništvu Grada Omiša daju se u najam u skladu s odredbama ove Odluke, a putem javnog natječaja raspisanog za određeni stan.

Članak 3.

Stanovi iz članka 2. ove Odluke, daju se u najam građanima pod uvjetom:

1. da su podnositelji zahtjeva državljani Republike Hrvatske,
2. da podnositelji zahtjeva imaju prebivalište na području Grada Omiša, i to najmanje posljednjih 10 godina bez prekida ili najmanje 20 godina sa prekidima,
3. da podnositelji zahtjeva za davanje stana u najam kao i članovi njihovog obiteljskog domaćinstva na području Republike Hrvatske:

- nemaju u najmu odgovarajući stan u vlasništvu Grada Omiša, ili stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske,
- da ne koriste stan u vlasništvu Grada Omiša bez valjane pravne osnove,
- nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,

4. da ukupni prosječni mjesečni neto prihod obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvaren u prethodnoj godini (sva sredstva ostvarena po osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način) ne prelazi jednostruki iznos prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini, a kod samaca polovicu jednostrukog iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini.

Uvjeti iz stavka 1. ovog članka trebaju se zadovoljiti kumulativno.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu odredbe stavka 1. ovog članka Odluke smatra se bračni drug te slijedeće moguće osobe koje sa 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, te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti sa bračnom zajednicom.

Članak 4.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke, daju se podnositeljima zahtjeva na javnom natječaju prema redosljedu utvrđenom listom reda prvenstva koja vrijedi za taj natječaj.

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

1. dužina prebivanja na području Grada Omiša,
2. broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
3. godina radnog staža,
4. sudjelovanja u Domovinskom ratu,

5. socijalnog stanja (samohrani roditelj i stalna pomoć),
6. zdravstvenog stanja
 - prema invalidnosti i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i člana domaćinstva
 - hrvatski ratni vojni invalidi Domovinskog rata.

Članak 5.

Podnositelju zahtjeva pripadaju 3 boda za svaku godinu prebivanja na području Grada Omiša.

Članak 6.

Prema broju članova obitelji, podnositelj zahtjeva dobiva sljedeći broj bodova:

1. samac	5 bodova
2. dva člana obitelji	10 bodova
3. tri člana obitelji	15 bodova
4. četiri člana obitelji	20 bodova
5. pet i više članova obitelji	25 bodova

Članak 7.

Prema godinama radnog staža, podnositelj zahtjeva dobiva za svaku punu godinu radnog staža 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.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva, ovisno o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu, pripada:

a) za najmanje 4 mjeseca u razdoblju od 30.05.1991.-15.01-1992.	6 bodova
b) od 4 – 6 mjeseci	3 boda
c) od 7 – 12 mjeseci	3,5 boda
d) od 13 – 24 mjeseca	4,5 boda
e) od 25 – 36 mjeseci	5,5 boda
f) od 37 – 48 mjeseci	6 bodova
g) više od 48 mjeseci	7,5 bodova

Podnositelju zahtjeva, članu uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 10 bodova.

Okolnosti iz stavka 1. – 2. ovog članka utvrđuju se potvrdama nadležnih tijela državne uprave.

Članak 9.

Samohranom roditelju podnositelju zahtjeva pripada 10 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz prethodnog članka dokazuje se uvjerenjem Centra za socijalnu skrb.

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva, korisniku stalne pomoći Centra za socijalnu skrb pripada 20 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz prethodnog stavka ovog članka dokazuje se uvjerenjem Centra za socijalnu skrb.

Članak 11.

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

1. invalidima s više od 80% invaliditeta	20 bodova
2. invalidima s 50-80% invaliditeta	10 bodova
3. kategoriziranim osobama sa tjelesnim ili mentalnim oštećenjem pod uvjetom da se ne nalaze na odgoju i skrbi u ustanovi	10 bodova
4. bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti	5 bodova

Okolnosti iz prethodnog stavka dokazuju se rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda mirovinskog osiguranja (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 12.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripadaju bodovi i to:

- I. i II. skupina	12 bodova
- III. do VI. skupine	8 bodova

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

Članak 13.

Bodovi dobiveni po kriterijima iz članka 5. do članka 12. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovu njih utvrđuje redoslijed na listi reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava na dodjelu stana u najam ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima dulje vrijeme prebivanja na području Grada Omiša, a ukoliko su podnositelji zahtjeva i tada izjednačeni u broju bodova prednost ima onaj podnositelj koji ima manji ukupni prosječni mjesečni neto prihod obiteljskog domaćinstva.

2. Postupak za davanje stanova u najam

Članak 14.

Odluke u svezi najma stana donosi gradonačelnik Grada Omiša (u daljnjem tekstu: gradonačelnik), na prijedlog Upravnog odjela za komunalno stambenu djelatnost, uređenje prostora i zaštitu okoliša Grada Omiša (u daljnjem tekstu: Upravni odjel).

Članak 15.

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

Članak 16.

Postupak za davanje stana u najam pokreće gradonačelnik na prijedlog Upravnog odjela objavljivanjem Javnog natječaja za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam koji obavezno sadrži:

1. detaljan opis stana koji se daje u najam,
2. uvjete za sudjelovanje u postupku,
3. isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
4. naznaku da je rok za podnošenje zahtjeva 30 dana od dana objavljivanja Javnog natječaja u jednom od sredstava javnog priopćavanja.

Javni natječaj za prikupljanje zahtjeva mora se objaviti i na oglasnoj ploči Grada Omiša i na web stranicama Grada Omiša.

Članak 17.

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

Članak 18.

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 3. ove Odluke:

1. domovnicu ili ovjerenu presliku osobne iskaznice
2. uvjerenje o prebivalištu (ne starije od 6 mjeseci) izdanog od Ministarstva unutarnjih poslova za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva s naznakom dužine prebivanja na području Grada Omiša,
3. izvadak iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva, izvadak iz matice vjenčanih za dokazivanje bračnog statusa, kao i druge odgovarajuće isprave kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva sa članovima njegovog obiteljskog domaćinstva iz članka 3. stavak 3. ove Odluke (ne starije od 6 mjeseci),
4. ovjerenu izjavu da ne postoje zapreke za stjecanje prava na stan iz članka 3. stavak 1. točka 3. ove odluke,
5. isprave o visini primanja članova obitelji (potvrda o ukupnim primanjima ovjerena pečatom i potpisana od poslodavca, uvjerenje porezne uprave o visini neto prihoda za prethodnu godinu).

Podnositelj zahtjeva treba zahtjevu priložiti i isprave kojima dokazuje pravo na bodovanje po mjerilima i kriterijima utvrđenim ovom odlukom.

Isprave iz stavka 1. i 2. ovog članka dostavljaju se u izvorniku ili kao ovjerene preslike.

Članak 19.

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

Ako zahtjevu nedostaju dokazi kojima se dokazuju uvjeti iz članka 3. ove odluke, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, zahtjev se neće razmatrati.

Ako zahtjevu nedostaju dokazi kojima se dokazuje ispunjavanje uvjeta za bodovanje po pojedinim kriterijima, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, izvršit će se bodovanje bez bodovanja uvjeta odnosno mjerila za koja je trebao dopuniti zahtjev.

Članak 20.

Prijedlog liste i listu reda prvenstva utvrđuje gradonačelnik na prijedlog Upravnog odjela.

Podnositelji zahtjeva mogu dati primjedbe na prijedlog liste reda prvenstva u roku od 15 dana po njenom isticanju na oglasnoj ploči Grada Omiša. Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se i na web stranicama Grada Omiša.

Nakon razmatranja primjedbi podnositelja zahtjeva, gradonačelnik je dužan u roku od 30 dana utvrditi i objaviti listu reda prvenstva za davanje stanova u najam.

Lista iz stavka 3. ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči i stupa na snagu u roku od 8 dana od dana objave na oglasnoj ploči Grada Omiša. Lista reda prvenstva objavljuje se i na web stranicama Grada Omiša.

Članak 21.

Lista reda prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. prezime i ime i OIB podnositelja zahtjeva,
3. broj članova obitelji podnositelja zahtjeva,
4. broj bodova po pojedinim kriterijima iz članka 4. stavak 2. ove Odluke za svakog podnositelja zahtjeva,
5. ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
6. potpis gradonačelnika,
7. mjesto i datum utvrđivanja liste reda prvenstva.

Članak 22.

Lista reda prvenstva utvrđuje se isključivo za javni natječaj koji je raspisan za davanje u najam određenog stana i vrijedi dok traje najam stana koji je predmet tog natječaja.

Osobe koje u toku trajanja liste prestanu ispunjavati uvjete na osnovu kojih su uvršteni na listu reda prvenstva, brišu se.

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

Ukoliko za vrijeme važenja liste reda prvenstva dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelj zahtjeva je dužan o tome izvijestiti Upravni odjel te po zahtjevu Upravnog odjela dostaviti dokaze o nastaloj promjeni.

Članak 23.

Po dobivanju mogućnosti raspolaganja stanom, Upravni odjel će:

- izvršiti bodovanje stana,
- utvrditi da li postoji potreba izvođenja radova radi njegovog osposobljavanja za redovno stanovanje,
- utvrditi popis potrebnih radova, njihovu predračunsku vrijednost i rokove u kojemu se ti radovi mogu izvesti,
- kontaktirati osobu koja je u tom trenutku prva na listi reda prvenstva radi utvrđivanja njene zainteresiranosti za dodjelu predmetnog stana u najam.

Dok se stan u vlasništvu Grada Omiša za koji je utvrđeno da je neprikladan za stanovanje ne dovede u stanje podobno za stanovanje neće se pozivati osoba sa liste reda prvenstva radi njenog izjašnjenja o zainteresiranosti za dodjelu predmetnog stana u najam.

Smatra se da je podnositelj zahtjeva spreman prihvatiti ponuđeni stan za dodjelu u najam kada potpiše izjavu o svojoj spremnosti prihvaćanja dodjele tog stana.

Članak 24.

Podnositelj zahtjeva iz alineje 4. stavka 1. prethodnog članka, koji prihvati ponuđeni stan nakon što je proteklo više od šest mjeseci od dana utvrđenja liste reda prvenstva, dužan je u roku od 15 dana od dana primitka pismenog zahtjeva kojeg mu dostavlja Upravni odjel, dostaviti dokumente kojima dokazuje da i dalje udovoljava uvjetima iz članka 3. ove Odluke.

Članak 25.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva ne primi stan koji ne odgovara potrebama njegove obitelji, zadržava utvrđeno mjesto na listi reda prvenstva, s time što se stan nudi slijedećem podnositelju zahtjeva na listi reda prvenstva.

Članak 26.

Odluke o davanju stanova u najam donosi gradonačelnik na prijedlog Upravnog odjela.

Odluku o davanju stana u najam oglašava se na oglasnoj ploči Grada Omiša.

Nakon proteka roka od 8 dana od dana oglašavanja odluke na oglasnoj ploči Grada Omiša, odluka se dostavlja podnositelju zahtjeva koji je potpisao pismenu izjavu o prihvaćanju dodjele stana, sa pozivom da u daljnjem roku od 8 dana od dana dostave Odluke i poziva pristupi sklapanju ugovora o najmu stana.

Ukoliko se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku od 8 dana od dana dostave poziva, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana.

Članak 27.

U slučaju da podnositelj zahtjeva odbije po pozivu Upravnog odjela prihvatiti odgovarajući stan, u slučaju da ne dostavi dokumente iz članka 24. ove Odluke, kao i u slučaju da se ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana prema članku 26. stavak 4. ove Odluke, odlukom gradonačelnika po prijedlogu Upravnog odjela briše se sa liste reda prvenstva, a na dodjelu stana poziva se slijedeća osoba sa liste reda prvenstva.

3. Ugovor o najmu stana

Članak 28.

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.

Članak 29.

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

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovog članka Odluke gradonačelnik može odobriti sklapanje ugovora o najmu stana na određeno vrijeme u trajanju manjem od 10 godina.

Članak 30.

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

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 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 ostale vlasnike posebnih dijelova zgrade u mirnom korištenju tih posebnih dijelova (stanova ili poslovnih prostora) i zajedničkih prostora i uređaja u zgradi.

III. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

Članak 31.

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 sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka najmoprimac se briše sa liste reda prvenstva na osnovi odluke gradonačelnika, po prijedlogu Upravnog odjela.

Članak 32.

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 stan predati 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 od dana kad je najmodavac najmoprimca izvjestio o raskidu ugovora o najmu stana.

Članak 33.

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

Članak 34.

Visinu najamnine za stanove u vlasništvu Grada Omiša utvrđuje gradonačelnik.

Visina mjesečne najamnine ne može biti manja od iznosa mjesečne zaštićene najamnine koju utvrđuje Vlada Republike Hrvatske.

Najamnina iz stavka 1. dio je proračuna Grada Omiša.

Članak 35.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog ugovorom u najmu.

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

Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 2. ovog članka, plaća i zateznu kamatu.

Članak 36.

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

Najmoprimac je dužan ovlaštenim osobama Grada Omiša dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja stana.

Kontrolu obavlja komunalno redarstvo Grada Omiša.

O obavljenoj kontroli komunalni redar sastavlja zapisnik.

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

Članak 37.

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

Članak 38.

Najmoprimac je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada, odnosno u visini koju odredi gradonačelnik za zgrade koje su u vlasništvu Grada Omiša u cijelosti.

Članak 39.

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 Omiša suglasnost za izvođenje radova i sklopio s Gradom Omišem ugovor prema stavku 1. ovog članka, dužan je u roku od 15 dana od izvedenih radova o tome pismeno obavijestiti Grad Omiš.

Ukoliko bi se utvrdilo po izvedenim radovima da postoji osnova za izmjenu najamnine stana, Grad Omiš će izvršiti novo bodovanje stana te suglasno tome utvrditi novi iznos najamnine koja će se sa najmoprimcem ugovoriti sklapanjem izmjene važećeg ugovora u najmu stana.

Najmoprimac koji je vlastitim ulaganjem izveo radove u stanu ima pravo na povrat uložениh sredstava pod uvjetom da:

- su radovi izvedeni sukladno dobivenoj suglasnosti i sklopljenom posebnom ugovoru o ulaganju prema ovom članku Odluke,
 - je temeljem izvedenih radova u stanu povećana prometna vrijednost stana,
 - najmoprimac vraća stan u posjed Gradu Omišu po bilo kojoj osnovi.
- Uvjeti iz prethodnog stavka ovog članka moraju biti kumulativno ispunjeni.

Visina uložениh sredstava utvrđuje se temeljem elaborata ovlaštenog vještaka građevinske struke ili temeljem troškovnika kojeg je izradio Upravni odjel te temeljem potvrde Upravnog odjela da su radovi izvedeni suglasno elaboratu odnosno troškovniku.

Sa visinom uložениh sredstava iz prethodnog stavka ovog članka mora se suglasiti gradonačelnik.

Najmoprimcu se uložena sredstva u stan vraćaju nakon predaje stana u posjed Gradu Omišu u visini ulaganja utvrđenoj prethodnim stavcima ovog članka umanjenoj za amortizaciju nastalu od trenutka ulaganja do povrata.

IV. POSTUPAK I UVJETI ZA DAVANJE SUGLASNOSTI NA ZAMJENU STANOVA

Članak 40.

Najmoprimci mogu stanove u vlasništvu Grada Omiša koje koriste po osnovu ugovora o najmu zamijeniti uz prethodnu suglasnost gradonačelnika.

Gradonačelnik daje suglasnost na zamjenu stana na prijedlog Upravnog odjela.

Članak 41.

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.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 42.

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