

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine« broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20) i članka 24. Statuta Općine Malinska-Dubašnica („Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 7/21) Općinsko vijeće na sjednici održanoj dana _____ donijelo je

ODLUKU O DAVANJU STANOVA U NAJAM

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovom Odlukom propisuju se uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stana u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica (u daljnjem tekstu: Općina) u najam, najamnina te prava i obveze ugovornih strana u svezi sa najmom stana ili dijela stana.
- (2) Izrazi koji se koriste u ovoj odluci, a imaju rodno značenje, bez obzira na to jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu, odnose se na jednak način na muški i ženski rod.

Članak 2.

Pojedini pojmovi u smislu ove odluke imaju sljedeće značenje:

1. alternativna skrb je formalni ili neformalni sustav u kojem je dijete zbrinuto izvan roditeljskog doma odlukom sudskog ili upravnog tijela, na inicijativu djeteta, njegova roditelja ili primarnog skrbnika ili po nahođenju pružatelja skrbi u odsustvu roditelja;

2. beskućnik je osoba koja nema mjesto stanovanja niti sredstva kojima bi mogla podmiriti troškove stanovanja, a smještena je ili koristi uslugu organiziranog stanovanja u prihvatilištu ili prenoćištu ili boravi na javnim ili drugim mjestima koja nisu namijenjena za stanovanje;

3. članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva u smislu stavka 1. ovoga članka smatraju se: bračni drug, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastarci i posvojenici, posvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati, osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom (u daljnjem tekstu: izvanbračni drug), životni partner koji s njim stanuje ako je životno partnerstvo osoba istog spola sklopljeno pred nadležnim tijelom (u daljnjem tekstu: životni partner), životni partner koji s njim stanuje ako životno partnerstvo osoba istog spola nije sklopljeno pred nadležnim tijelom (u daljnjem tekstu: neformalni životni partner), ako životna zajednica traje najmanje tri godine i od početka udovoljava pretpostavkama propisanim za valjanost životnog partnerstva osoba istog spola, pod uvjetom da s podnositeljem zahtjeva odnosno najmoprimcem stanuju.

4. Dijete je osoba do navršenih osamnaest godina života.

5. Dijete s teškoćama u razvoju je dijete koje zbog tjelesnih, senzoričkih, komunikacijskih, govorno-jezičnih ili intelektualnih teškoća treba dodatnu podršku za učenje i razvoj, kako bi ostvarilo najbolji mogući razvojni ishod i socijalnu uključenost.

6. Imovinom se smatraju pokretnine, nekretnine, imovinska prava, iznos gotovine u domaćoj i stranoj valuti, štednja odnosno novčana sredstva na osobnim računima ili štednim knjižicama, vrijednosni papiri, dionice, poslovni udjeli, stambena štednja, životno osiguranje i ostala imovina u tuzemstvu i u inozemstvu.

7. jednoroditeljska obitelj je obitelj u kojoj žive dijete odnosno djeca i jedan roditelj;

8. samohrani roditelj je roditelj koji nije u braku i ne živi u izvanbračnoj zajednici, te sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga i ne prima nikakvu novčanu pomoć od drugog roditelja;

9. kućanstvo čine podnositelj zahtjeva i članovi njegova obiteljskog domaćinstva, i to: bračni ili izvanbračni drug, životni partner, neformalni životni partner, srodnici po krvi u pravoj i pobočnoj liniji i

njihovi bračni ili izvanbračni drugovi odnosno životni i neformalni životni partneri, pastorki, posvojenici, posvojitelji te osobe koje je podnositelj zahtjeva dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona, pod uvjetom da su na dan podnošenja zahtjeva za najam stana, prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva;

10. korisnik organiziranog stanovanja je osoba koja koristi socijalnu uslugu kojom se osigurava stanovanje u stambenoj jedinici uz stalnu ili povremenu stručnu i drugu pomoć i potporu u osiguravanju osnovnih životnih potreba te socijalnih, radnih, kulturnih, obrazovnih, rekreacijskih i drugih potreba;

11. Obitelj je zajednica koju čine bračni ili izvanbračni drugovi, djeca i drugi srodnici koji zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno. Članom obitelji smatra se i dijete koje ne živi u obitelji, a nalazi se na školovanju, do završetka redovitog školovanja, a najkasnije do navršene 29. godine života.

12. Osoba s invaliditetom je osoba koja ima dugotrajna tjelesna, mentalna, intelektualna ili osjetilna oštećenja, koja u međudjelovanju s različitim preprekama mogu sprječavati njezino puno i učinkovito sudjelovanje u društvu na ravnopravnoj osnovi s osobama bez invaliditeta.

13. prihodom se smatraju sva novčana sredstva ostvarena po osnovi rada, mirovine, primitaka od imovine ili na neki drugi način (primjerice, primitak od udjela u kapitalu, kamate od štednje i sl.) ostvarena u tuzemstvu i u inozemstvu sukladno propisima o oporezivanju dohotka, a umanjena za iznos uplaćenog poreza i prireza;

14. umirovljenik je osoba koja prima starosnu, prijevremenu starosnu, invalidsku, privremenu invalidsku ili obiteljsku mirovinu;

15. useljiv stan ili kuća je skup prostorija namijenjenih za trajno stanovanje koji predstavljaju cjelinu stabilnu i sigurnu za korisnike i okolinu, koja ima prostore za pripremu hrane, odmor i osobnu higijenu te je opremljena najmanje niskonaponskom električnom mrežom i vodom.

II. PRAVO NA DODJELU STANA U NAJAM

Članak 3.

(1) Pravo na najam stana u vlasništvu Općine može ostvariti osoba koja ispunjava slijedeće uvjete:

- državljanin je Republike Hrvatske;
- ima prebivalište na području Općine Malinska - Dubašnica neprekidno pet godina prije podnošenja zahtjeva za davanje stanova u najam;
- nema u najmu stan u vlasništvu Općine Malinska-Dubašnica ili Republike Hrvatske (nema status povlaštenog najmoprimca) niti koristi stan u vlasništvu Općine bez valjane pravne osnove;
- nema u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu stan ili kuću na području Republike Hrvatske, odnosno da u posljednjih 10 godina nije nekretninu prodala, darovala ili na bilo koji način otuđila;
- nije otkupila stan prema odredbama zakona kojim se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo pa i u slučaju da su isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi;
- nije kupila stan ili nije u postupku kupnje stana po Programu društveno poticajne stanogradnje;
- nema sklopljen Ugovor o doživotnom ili dosmrtnom uzdržavanju s trećom osobom;
- nije u postupku reguliranja imovinskih odnosa ili u ostavinskom postupku bračnih/izvanbračnih drugova ili životnih partnera/neformalnih životnih partnera svojevrijem ustupili nekretninu u korist druge strane ili treće osobe;
- da je lošeg socioekonomskog statusa.

(2) Uvjete iz stavka 1. podstavka 1. do 9. ovoga članka trebaju zadovoljiti kumulativno, svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu.

Članak 4.

(1) Osobom lošeg socioekonomskog statusa smatra se osoba koja:

1. temeljem Odluke o socijalnoj skrbi Općine Malinska-Dubašnica ispunjava socijalni uvjet ili uvjet prihoda,

2. je žrtva obiteljskog nasilja, sa ili bez djece, za koje je pravomoćnim odlukama nadležnih tijela utvrđeno da su žrtve obiteljskog nasilja,

3. temeljem Zakona o socijalnoj skrbi ostvaruje pravo na osobnu invalidninu ili doplatak za pomoć i njegu u punom iznosu odnosno temeljem Zakona o inkluzivnom dodatku ostvaruje pravo na 1., 2. i 3. razinu potpore.

(2) U slučaju stavka 1., točka 2. i 3. ovog članka, ukupni prosječni prihod obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvarena u prethodnoj godini, a čine ga sva sredstva ostvarena po osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način ne smije prelaziti iznose kako slijedi:

- za samca - **90%** posljednjeg objavljenog podatka o prosječnoj mjesečnoj isplaćenoj neto plaći po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske na dan podnošenja zahtjeva (u daljnjem tekstu: prosječna isplaćena plaća);
- za obitelj sa dva i više člana - **70%** prosječne isplaćene plaće po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu.

(3) Novčana sredstva koja se ne uračunavaju u prihod određena su Zakonom o socijalnoj skrbi.

(4) Ukupan mjesečni prihod iz stavka 2. ovog članka, umanjuje se za iznos uzdržavanja člana obitelji za koje je podnositelj zahtjeva ili član kućanstva dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona.

III. POSTUPAK DAVANJA STANA U NAJAM

Članak 5.

- (1) Stanovi se daju u najam putem javnog natječaja.
- (2) Iznimno, stanovi se mogu dati u najam i neposredno, u slučajevima propisanim ovom odlukom.

A. Javni natječaj za davanje stanova u najam

Članak 6.

- (1) O raspisivanju i objavi javnog natječaja za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: natječaj), na prijedlog Jedinog upravnog odjela (u daljnjem tekstu: Odjel), odlučuje načelnik.
- (2) Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči zgrade Općine i na internetskoj stanici Općine.

Članak 7.

Natječaj obvezno sadrži:

- rok za podnošenje zahtjeva;
- naziv i adresu Odjela kojem se podnosi zahtjev;
- uvjete za davanje stana u najam te mjerila na temelju kojih će se utvrditi lista reda prvenstva;
- popis dokaza o ispunjavanju uvjeta i mjerila za davanje stana u najam;
- mjesto i rok za objavljivanje prijedloga liste reda prvenstva.

Članak 8.

- (1) Načelnik osniva i imenuje Povjerenstvo za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).
- (2) Povjerenstvo ima predsjednika i tri člana, te zamjenika člana.

- (3) Zadaće Povjerenstva su: provođenje postupka natječaja, utvrđivanje prijedloga liste reda prvenstva, predlaganje konačne liste reda prvenstva, predlaganje davanja u najam stanova na temelju konačne liste reda prvenstva, razmatranje zahtjeva za neposredno davanje stanova u najam i predlaganje neposrednog davanja u najam stana osobama koje ispunjavaju uvjete iz ove odluke.

Članak 9.

- (1) Zahtjev za davanje stana u najam podnosi se na propisanom obrascu dostupnom u prostorijama Općine Malinska-Dubašnica te na službenoj internet stranici Općine Malinska-Dubašnica.
- (2) Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev (ispunjeni upitnik) priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih ispunjava uvjete iz ove odluke:
- domovnicu ili presliku osobne iskaznice za podnositelja zahtjeva i članove njegove obitelji;
 - povijesno uvjerenje o prebivalištu izdano od strane Ministarstva unutarnjih poslova za podnositelja zahtjeva i članove njegove obitelji;
 - izvadak iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegove obitelji, izvadak iz matice vjenčanih za dokazivanje bračnog statusa, dokaz o izvanbračnoj zajednici, dokaz o postojanju životnog partnerstva, izjava ovjerena kod javnog bilježnika, kao i druge odgovarajuće isprave kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva s članovima obitelji,
 - izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika da ne postoje zapreke za stjecanje prava na najam stana iz članka 3. stavka 1. točke 3. - 8. ove Odluke;
 - dokaz o visini primanja članova obitelji (uvjerenje porezne uprave o visini netto prihoda za prethodnu godinu i godinu u kojoj se podnosi zahtjev);
 - dokaz o ostvarivanju prava na zajamčenu minimalnu naknadu, osobnu invalidninu, doplatu za pomoć i njegu ili inkluzivni dodatak (rješenje Hrvatskog zavoda za socijalni rad i dokaz o zadnjoj uplati);
 - dokaz o svom stambenom statusu (potvrda prihvatilišta ili Sigurne kuće, ugovor o najmu stana ili kod javnog bilježnika ovjerena izjava podnositelja zahtjeva i dva svjedoka-susjeda o stambenom statusu na adresi stanovanja, zemljišnoknjižni izvadak kojim se dokazuje vlasništvo kuće ili stana roditelja ili supružnikovih roditelja i izjava dva svjedoka o istinitosti navoda ovjerena kod javnog bilježnika);
 - potvrdu nadležnog Ministarstva o statusu hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu;
 - dokaz o statusu samohranog roditelja, jednoroditeljske obitelji, žrtve obiteljskog nasilja (potvrda o nestanku drugog roditelja, rješenje suda o lišenju roditeljske skrbi drugog roditelja, smrtni list umrlog roditelja, rodni list djeteta i roditelja koji se prijavljuje, potvrda nadležnog Hrvatskog zavoda za socijalni rad o socijalnom statusu, pravomoćna presuda nadležnog suda o razvodu braka, pravomoćna presuda suda da je osoba žrtva obiteljskog nasilja, rješenje o smještaju Centra za socijalnu skrb i druga odgovarajuća dokumentacija);
 - potvrda o redovitom školovanju djeteta;
 - dokaz o stupnju invaliditeta i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegove obitelji (rješenje nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, mišljenje i nalaz odgovarajućeg liječnika specijaliste, odgovarajuće rješenje nadležnog tijela);
 - druge dokaze utvrđene Javnim pozivom.

Članak 10.

- (1) U slučaju nepotpunog zahtjeva Odjel upućuje podnositelju zahtjeva pisani poziv za dopunu dokumentacije. Podnositelj zahtjeva dužan je dopuniti zahtjev u roku od 30 dana od dana primitka pisanog poziva za dopunu. Ako u navedenom roku nije dostavljena tražena dokumentacija, zahtjev će se smatrati nepotpunim.

- (2) Nepotpune zahtjeve i zahtjeve podnesene izvan roka utvrđenog u natječaju Odjel će zaključkom odbaciti.
- (3) Zahtjeve koji ne ispunjavaju uvjete natječaja Odjel će zaključkom odbiti.
- (4) Na zaključak o odbacivanju odnosno odbijanju zahtjeva za davanje stana u najam podnositelj zahtjeva može uložiti prigovor načelniku u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

Članak 11.

- (1) Nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva i rješavanja prigovora iz članka 11. stavka 4. ove odluke Povjerenstvo će svaki zahtjev bodovati sukladno mjerilima iz ove odluke.

Članak 12.

Mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva su:

- a) stambeni i radni status kućanstva,
- b) vrijeme prebivanja na području Općine;
- c) sastav kućanstva,
- d) socijalno-zdravstveni status članova kućanstva,
- e) posebne okolnosti.

Članak 13.

Za bodovanje prema mjerilima iz ove odluke uzet će se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje na dan podnošenja zahtjeva.

Članak 14.

Bodovanje mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva:

a) Stambeni i radni status kućanstva

Najmoprimac sa slobodno ugovorenim najamnikom	12 bodova
Obitelj u stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja koji također stanuju u istom kućanstvu, pod uvjetom da stan ne odgovara potrebama obitelji.....	9 bodova
Korisnik organiziranog stanovanja	15 bodova
Beskućnici.....	20 bodova
Dodatno: Za svaku navršenu godinu radnog staža podnositelja zahtjeva (do najviše 20 bodova).....	1 bod

b) vrijeme prebivanja na području Općine:

Za svaku godinu prebivanja podnositelja zahtjeva na području Općine (do najviše 20 bodova).....1 bod

c) Sastav kućanstva

- Samačko kućanstvo	5 bodova
- Dvočlano kućanstvo.....	10 bodova
- Tročlano kućanstvo.....	15 bodova
- Četveročlano kućanstvo.....	20 bodova
- Peteročlano i veće kućanstvo.....	25 bodova.

Dodatno:

- Samohrani roditelj	20 bodova
- Jednoroditeljska obitelj.....	15 bodova
- Za svako maloljetno dijete koje se redovno školuje.....	5 bodova

- Za svako uzdržavano punoljetno dijete na redovnom školovanju 3 boda

c) Socijalno-zdravstveni status članova kućanstva

- Korisnik zajamčene minimalne naknade..... 15 bodova (po kućanstvu)
- Samac ili kućanstvo koje ispunjava uvjet prihoda po Odluci o socijalnoj skrbi Općine.....10 bodova.
- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva ima status roditelja njegovatelja 12 bodova po kućanstvu
- Odrasli član kućanstva korisnik je prava na inkluzivni dodatak prve i druge razine potpore15 bodova po odraslom članu
- Odrasli član kućanstva korisnik je prava na inkluzivni dodatak treće, četvrte i pete razine potpore10 bodova po odraslom kućanstvu
- Maloljetni član kućanstva korisnik je inkluzivnog dodatka prve, druge i treće razine potpore20 bodova po maloljetnom članu
- Maloljetni član kućanstva korisnik je inkluzivnog dodatka četvrte i pete razine potpore10 bodova po maloljetnom članu.

d) Posebne okolnosti

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je žrtva obiteljskog nasilja po pravomoćnoj sudskoj presudi10 bodova po kućanstvu
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva osoba je u dobi od 18 do 29 godina koja je bila u sustavu alternativne skrbi.....10 bodova
- Kućanstvo u kojima je član osoba iznad 55 godina starosti.....15 bodova
- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva je hrvatski branitelj0,5 bodova za svaki mjesec proveden u obrani suvereniteta Republike Hrvatske, a najviše po kućanstvu 20 bodova
- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva je hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripada:
 - a) I - II skupina12,5 bodova
 - b) III - VI skupina10 bodova
 - c) VII - X skupina7,5 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva civilni je stradalnik iz Domovinskog rata 8 bodova po svakom članu kućanstva.
- Podnositelju zahtjeva i/ili član kućanstva koji je član uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja..... 15 bodova po kućanstvu

Članak 15.

Bodovi dobiveni po mjerilima iz članka ove Odluke zbrajaju se te se na osnovi ukupnog broja bodova utvrđuje redosljed na Listi reda prvenstva.

Članak 16.

Lista reda prvenstva sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva;
- ime, prezime i adresu podnositelja zahtjeva;
- bodovanje podnositelja zahtjeva prema svakom pojedinom mjerilu, ali bez specifikacije bodova po mjerilima za posebne okolnosti i ukupan broj bodova;
- datum utvrđivanja liste;
- datum objavljivanja liste;
- uputu o pravu na prigovor.

Članak 17.

- (2) Nakon izvršenog bodovanja zahtjeva i utvrđivanja prijedloga liste reda prvenstva za davanje stanova u najam, na internetskoj stranici Općine te na oglasnoj ploči zgrade Općine objavit će se prijedlog liste reda prvenstva za davanje stanova u najam u trajanju od 15 dana.
- (3) Na prijedlog liste reda prvenstva za davanje stanova u najam podnositelji zahtjeva mogu uložiti prigovor načelniku, putem Odjela, u roku od 30 dana od dana objavljivanja prijedloga liste reda prvenstva.

Članak 18.

- (1) Nakon rješavanja prigovora iz članka 18. stavka 3. ove odluke Povjerenstvo će utvrditi prijedlog konačne liste reda prvenstva.
- (2) Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova, prednost na konačnoj listi reda prvenstva ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima više bodova prema sljedećim kriterijima:
 1. kriterij prebivanja na području Općine Malinska – Dubašnica
 2. broj maloljetne djece i punoljetne djece na redovnom školovanju u kućanstvu
 3. socijalno - zdravstveni status.
- (3) Konačnu listu reda prvenstva utvrđuje načelnik.

Članak 19.

- (1) Podnositelj zahtjeva koji za vrijeme važenja Liste reda prvenstva prestane ispunjavati uvjete temeljem kojih je uvršten na Listu reda prvenstva, brisat će se s Liste reda prvenstva.
- (2) Podnositelji zahtjeva koji su podnijeli neistinite dokaze o uvjetima za uvrštenje na Listu reda prvenstva, brisat će se s Liste reda prvenstva.
- (3) U slučaju stavka 1. i 2., odluku o brisanju s liste prvenstva donosi Općinski načelnik na temelju prijedloga Povjerenstva.
- (4) Ukoliko za vrijeme važenja Liste reda prvenstva podnositelj zahtjeva umre, mjesto na listi zadržava bračni/ izvanbračni drug. Ako bračnog/izvanbračnog druga nema, mjesto na listi zadržavaju djeca, pastorak ili posvojenik, ako su bili navedeni u zahtjevu za dodjelu stana u najam.
- (5) Ako se utvrdi da je bračna i/ili izvanbračna zajednica podnositelja zahtjeva prestala, mjesto na konačnoj listi reda prvenstva zadržava supružnik s kojim djeca žive na temelju plana o zajedničkoj roditeljskoj skrbi ili supružnik koji samostalno ostvaruje roditeljsku skrb, ako ispunjava uvjete propisane ovom odlukom.

Članak 20.

- (1) Podnositelj zahtjeva je dužan odmah o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta utvrđenih u članku 3. ove Odluke, pisanim putem izvijestiti Odjel.
- (2) Ako se utvrdi da podnositelj zahtjeva ne udovoljava uvjetima utvrđenim u članku 3. ove Odluke, brisat će se s Liste prioriteta, o čemu odluku donosi Općinski načelnik na temelju prijedloga Povjerenstva.

Članak 21.

- (1) Prije odlučivanja o davanju stana u najam na temelju konačne liste reda prvenstva, obaviti će se očevid, odnosno dodatna provjera ispunjavanja uvjeta propisanih ovom odlukom.

Članak 23.

- (1) S obzirom na broj članova kućanstva, stanovi se daju u najam prema površini na način da se:
 - za samačko kućanstvo može dati u najam stan površine manje od 35 m²,
 - za dvočlanu obitelj može dati u najam stan površine do 50 m²,
 - za tročlanu obitelj može dati u najam stan površine do 60m²,
 - za četveročlanu obitelj može dati u najam stan površine veće od 70 m².
- (2) Ako obitelj ima više od četiri člana, površina stana uvećava se za 10 m² za svaku daljnju osobu.
- (3) Za kućanstvo u kojem je jedan od članova osoba s invaliditetom, površina stana se uvećava za 20 m².
- (4) Prilikom davanja stanova u najam moguća su odstupanja do 10 m² u površini stana.
- (5) Ako raspoloživi stan svojom površinom ne odgovara kućanstvu koje je na redu za davanje stana u najam, stan se može dati u najam prvoj sljedećoj osobi na konačnoj listi reda prvenstva čijem kućanstvu stan odgovara prema klasifikaciji iz ovog članka.

Članak 24.

- (1) Smatra se da je podnositelj spreman prihvatiti ponuđeni stan za dodjelu u najam kada potpiše izjavu o svojoj spremnosti prihvaćanja tog stana.
- (2) Podnositelj zahtjeva koji prihvati ponuđeni stan, dužan je na zahtjev Odjela i Povjerenstva, dostaviti dokumente navedene u članku 9. ove Odluke kojima dokazuje da i dalje udovoljava uvjetima iz članka 3. ove Odluke.
- (3) Podnositelj zahtjeva koji odbije primiti odgovarajući stan ili u slučaju iz stavka 2. ovog članka, briše se s Liste reda prvenstva, o čemu odluku donosi općinski načelnik, na prijedlog Povjerenstva.

Članak 25.

- (1) Odluku o dodjeli stana u najam (dalje u tekstu: Odluka) donosi općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.
- (2) Odluka iz stavka 1. ovog članka dostavlja se podnositelju zahtjeva i objavljuje na oglasnoj ploči i internetskoj stranici Općine Malinska-Dubašnica.

B. Neposredno davanje stana u najam

Članak 26.

- (1) Stan se može neposredno dati u najam u slijedećim situacijama:
 - teškim socijalnim slučajevima, prema mišljenju Socijalnog vijeća;
 - neophodnim stručnim kadrovima za potrebe funkcioniranja javnih službi i institucija na području Općine;
 - građanima kojima je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarne nepogode, odnosno nenamjerno izazvanim slučajevima požara i sl. na području Općine;
 - najmoprimcima, radi oslobađanja stanova koje koriste, a koji su od važnog interesa za Općinu;
- (2) Za osobe iz ovog članka, stavak 1., alineja 1., 3. i 4. moraju zadovoljavati uvjetima iz članka 3. ove Odluke.

Članak 27.

- (1) Postupak neposrednog davanja stana u najam pokreće osoba iz članka 26., stavka 1. podnošenjem zahtjeva Jedinstvenom upravnom tijelu Općine sa svom potrebnom dokumentacijom za utvrđivanje propisanih uvjeta iz članka 3. ove Odluke.
- (2) Na osnovi obrazloženih zahtjeva za neposredno davanje stana u najam te ovisno o raspoloživosti stanova, Povjerenstvo predlaže načelniku neposredno davanje stana u najam.

Članak 28.

- (1) O neposrednom davanju stana u najam odlučuje Općinsko vijeće, na prijedlog načelnika.
- (2) Podnositelj zahtjeva može uložiti prigovor na odluku Općinskog vijeća u roku od 8 dana od dana dostave odluke.
- (3) U povodu preispitivanja odluke Općinsko vijeće može odluku izmijeniti ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan.
- (4) Općinsko vijeće će odbaciti prigovore koji su izjavljeni od neovlaštene osobe ili su izjavljeni izvan roka.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

1. Ugovor o najmu stana

Članak 29.

- (1) Na temelju Odluke o davanju stana u najam ili zaključka o neposrednom davanju stana u najam zaključuje se Ugovor o najmu stana.
- (2) Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku, ovjerava kod javnog bilježnika kao ovršna isprava te obavezno sadrži sve bitne odredbe propisane Zakonom o najmu stana.
- (3) Ugovor o najmu stana u ime Općine kao najmodavca sa najmoprimcem sklapa načelnik ili osoba koju on za to ovlasti.

Članak 30.

- (1) Podnositelj zahtjeva koji potpiše izjavu o svojoj spremnosti prihvaćanja stana nakon što mu je dostavljena Odluka iz članka 25. ove Odluke, obavezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od osam dana od dana primitka poziva za sklapanje ugovora o najmu.
- (2) Ako se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku iz stavka 1. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora te se u tom slučaju briše s Liste reda prvenstva, a na dodjelu stana poziva se slijedeća osoba s Liste reda prvenstva.

Članak 31.

- (1) Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme, u trajanju od 4 godine.
- (2) Po isteku roka iz stavka 1. ovog članka, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac temeljem ugovora o najmu stana uredno ispunio sve obveze iz Ugovora.
- (3) U slučaju obnove ugovora iz stavka 2. ovog članka, najmoprimac je dužan dostaviti dokumentaciju iz članka 9. ove Odluke kojim dokazuje da i dalje ispunjava uvjete iz članka 3. ove Odluke.
- (4) Ugovor o najmu stana može se, u opravdanim slučajevima, obnoviti i bez ispunjavanja uvjeta iz stavka 2. ovog članka, o čemu zaključkom odlučuje Načelnik, na temelju mišljenja Povjerenstva.
- (5) Ugovor o najmu 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 se nakon zaključenja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke temeljem kojih je uvršten u Listu reda prvenstva odnosno temeljem kojih mu je stan dat u najam na temelju propisanog postupka ili sukladno članku 28. Odluke;
- 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 iz članka 36. ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem;
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana, odnosno ako nanosi štetu u stanu utvrđenu u zapisniku o obavljenoj kontroli;
- 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;
- ako vrši preinake na stanu, zajedničkim prostorijama i uređajima zgrade, bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca;
- ako u stanu stanuju osobe koje nisu navedene u ugovoru o najmu stana;
- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam;
- ako najmoprimac, njegov bračni/izvanbračni drug ili bilo koji član kućanstva stekne u vlasništvo, najam ili koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Općinu Malinska – Dubašnica.

2. Podnajam stana i zamjena stanova u najmu

Članak 33.

Stanovi dodijeljeni na temelju ove odluke ne mogu se davati u podnajam.

Članak 34.

- (1) Najmoprimci mogu stanove koje koriste temeljem ugovora o najmu stana sukladno ovoj Odluci međusobno zamijeniti, o čemu odluku donosi općinski načelnik, na temelju prijedloga Odjela ili Povjerenstva
- (2) U slučaju stavka 1. ovog članka, najmoprimci podnose zahtjev Jedinostvenom upravnom odjelu.
- (3) Zamjena stanova odobrit će se pod uvjetom da se stanovi koji su predmet zamjene koriste temeljem važećih ugovora sa najmodavcem te da se zamjenom stana postiže korištenje odgovarajućeg stana u smislu članka 23. ove Odluke.
- (4) Izuzetno od odredbe stavka 2. ovoga članka, zamjena stanova može se odobriti zbog posebno uvjetovanih razloga (zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih).

Članak 35.

- (1) Ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da se broj članova obiteljskog domaćinstva smanjio u odnosu na broj članova u vrijeme sklapanja ugovora o najmu stanova, najmoprimcu se može osigurati manji zamjenski stan.
- (2) Rokovi na koje su bili sklopljeni ugovori o najmu stana neće se mijenjati, već se primjenjuju rokovi na koje su bili sklopljeni prvotni ugovori o najmu stana.
- (3) U slučaju stavka 1. ovog članka, odluku donosi općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.

3. Najamnina

Članak 36.

- (1) Najmoprimac je dužan plaćati najminu u visini koja je određena ugovorom o najmu stana i koja

se utvrđuje odlukom Općinskog vijeća po m² stana odnosno stambenog prostora.

- (2) Najamnina se plaća do 15. u mjesecu za tekući mjesec.
- (3) Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 2. ovog članka, plaća i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 37.

- (1) Oslobođenje od plaćanja najamnine imaju osobe:
 - zdravstveni djelatnici i medicinsko osoblje kod neposrednog davanja stana u najam;
 - osobe koje nisu u mogućnosti koristiti stan zbog izvođenja većih radova na sanaciji zajedničkih dijelova zgrade,
 - osobe koje nisu u mogućnosti koristiti stan koji je nepogodan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac je u obvezi plaćati sve ostale troškove u svezi korištenja stana.

4. Prava i obveze najmodavca i najmoprimca

Članak 38.

- 1) Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana ovjerenog kod javnog bilježnika.
- (2) Najmoprimac je dužan useliti se u stan u roku od 30 dana od sklapanja ugovora o najmu stana ovjerenog kod javnog bilježnika.
- (3) Ukoliko se najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka, ugovor o najmu stana smatrat će se raskinutim.
- (4) U slučaju iz stavka 3. ovog članka najmoprimac se briše s Liste reda prvenstva.

Članak 39.

- (1) Najmoprimac može obavljati preinake u stanu samo na osnovi prethodne pisane suglasnosti najmodavca.
- (2) Pod preinakom razumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina te namjena pojedinih prostorija u stanu ili se bitno mijenja prostor.
- (3) Najmoprimac je u obvezi stan održavati u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja, kao i snositi troškove tekućeg održavanja i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao, kao i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja zgrade.

Članak 40.

- (1) Najmoprimac može koristiti stan samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.
- (2) Kontrolu korištenja stana obavlja ovlaštena osoba iz Jedinog upravnog odjela Općine Malinska-Dubašnica.
- (3) Odjel obavlja i izvanrednu kontrolu korištenja stana u slučaju neplaćanja najamnine ili po dojavi o nekorištenju stana od strane najmoprimca.
- (4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, kontrola korištenja stana može se izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.
- (3) O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.
- (4) Činjenice utvrđene zapisnikom iz stavka 3. ovog članka predstavljaju osnovu za otkaz ugovora o najmu stana.

(5) Najmoprimac je obvezan omogućiti kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana, uz prethodnu najavu ovlaštene osobe.

Članak 41.

- (1) U slučaju iz članka 32. stavka 1. najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavca, slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana dostave pisane izjave najmodavca o raskidu ugovora.
- (2) Ukoliko najmoprimac ne vrati najmodavcu stan u roku iz stavka 1. ovog članka, najmodavac će sudskim putem tražiti predaju stana u njegov posjed, a troškove postupka snosi najmoprimac.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 42.

- (1) Na odnose u vezi najma stanova koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova i drugi propisi.
- (2) Općinski načelnik će po potrebi donositi pravilnike, naputke i načelne stavove za primjenu ove Odluke.

Članak 43.

Osobe koje su u posjedu stanova u vlasništvu Općine Malinska-Dubašnica, a nemaju sklopljen ugovor o najmu stana, dužni su u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke podnijeti zahtjev za sklapanje ugovora o najmu iz članka 29. ove Odluke.

Članak 44.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

KLASA:
URBROJ:
U Malinskoj,

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE MALINSKA-DUBAŠNICA
Predsjednik
Ivica Perišić, v. r.