

AKTI OPĆINSKOG POGLAVARSTVA

5.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova («N.N.», broj 91/96.) i članka 50. Statuta Općine Sveta Nedelja («Službene novine Općine Sveta Nedelja», broj 5/01.) Općinsko poglavarstvo Općine Sveta Nedelja na sjednici održanoj 23. svibnja 2005. godine, donijelo je

**ODLUKU
o davanju stanova u najam****OPĆE ODREDBE****Članak 1.**

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti, mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Sveta Nedelja, veličina stana koji se može dati u najam, najamnina, te prava i obveze ugovornih strana.

Članak 2.

Odgovarajućim stanom, u smislu ove odluke, smatra se stan opremljen nužnim priključcima na komunalnu infrastrukturu (voda, struja i kanalizacija ili septička jama) koji po svojoj veličini zadovoljava stambene potrebe domaćinstva, i to:

1. za samce korisne površine do 35 m²
2. za dvočlano domaćinstvo korisne površine do 45 m²
3. za tročlano domaćinstvo korisne površine do 60 m²
4. za četveročlano domaćinstvo korisne površine do 70 m²
5. za svakog daljnjeg člana obiteljskog domaćinstva korisna površina uvećava se do 12 m².

Članak 3.

Članovima domaćinstva u smislu ove Odluke smatraju se: bračni drug te osoba koja s podnositeljem zahtjeva živi u izvanbračnoj zajednici zadnje dvije godine, srodnici po krvi u prvoj liniji, pastročad i usvojenici, usvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati.

Članak 4.

Stan u vlasništvu Općine Sveta Nedelja (u daljnjem tekstu: stan) može se dati u najam državljaninu Republike Hrvatske koji ispunjava slijedeće uvjete:

- ima prebivalište na području Općine Sveta Nedelja neprekidno zadnjih deset godina
- nema u vlasništvu ili na korištenje odgovarajuću kuću ili stan, niti građevinsko zemljište na kojem je moguća izgradnja stambenog objekta na području Republike Hrvatske, odnosno u najam na neodređeno vrijeme stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave ili Republike Hrvatske
- nije iskoristio postojeće pravo na otkup stana sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo
- čiji ukupni prosječni osobni dohodak u prethodnoj kalendarskoj godini po članu obiteljskog domaćinstva ne prelazi 50% prosječne mjesečne netto plaće u Republici Hrvatskoj.

Uvjeti iz stavka 1. ovog članka su kumulativni, a te uvjete moraju ispunjavati i osobe koje namjeravaju zajedno s podnositeljima zahtjeva za najam stana koristiti stan kao članovi njegovog domaćinstva.

Osim uvjeta iz stavka 1. i 2. ovog članka, osoba kojoj se stan daje u najam mora ispunjavati i druge uvjete utvrđene ovom Odlukom.

Članak 5.

Stan se daje u najam podnositelju zahtjeva prema redosljedu utvrđenom listom prvenstva (u daljnjem tekstu: Lista) za davanje stanova u najam.

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovu slijedećih mjerila:

1. dužina prebivališta podnositelja zahtjeva na području Općine Sveta Nedelja
2. godina radnog staža podnositelja zahtjeva
3. imovnog stanja
4. broja članova domaćinstva
5. sudjelovanja u Domovinskom ratu
6. zdravstvenog stanja
7. socijalnog statusa
8. uvjeti stanovanja.

Članak 6.

Redosljed na Listi ostvaruje se na temelju zbroja bodova ostvarenih prema mjerilima iz članka 5. ove Odluke, i to:

- | | |
|---|---------|
| 1. za svaku navršenu godinu prebivanja podnositelja zahtjeva na području Općine Sveta Nedelja | 3 boda |
| 2. za svaku efektivnu godinu radnog staža podnositelja zahtjeva na: | |
| - području RH | 1 bod |
| - području Općine Sveta Nedelja | 2 boda |
| 3. prema ukupnom prosječnom osobnom dohotku u prethodnoj kalendarskoj godini po članu obiteljskog domaćinstva koje ne prelazi 50% prosječne mjesečne netto plaće u RH utvrđuju se bodovi: | |
| - do 25% prosječne plaće | 5 boda |
| - preko 25% - do 50% prosječne plaće | 2 boda. |

Ukupnim dohotkom u smislu ove Odluke smatraju se sva primanja koja ostvari podnositelj zahtjeva i članovi njegovog domaćinstva u prethodnoj kalendarskoj godini za koje se plaća porez na dohodak.

- | | |
|---|--------|
| 4. broj članova domaćinstva: | |
| - za svakog člana domaćinstva | 2 boda |
| - za svakog maloljetnog člana pripada dopunsko | 1 bod |
| - samohranom roditelju za svakog maloljetnog člana domaćinstva dopunsko | 2 boda |
| s time da ukupan broj bodova ne može biti veći od 12 bodova | |
| 5. sudjelovanje u Domovinskom ratu podnositelja zahtjeva i članova domaćinstva: | |

- učesnicima Domovinskog rata za razdoblje do 15. siječnja 1992. godine 1 bod
 - za svaki navršeni mjesec nakon 15. siječnja 1992. godine 0,5 boda
6. podnositelju zahtjeva na temelju zdravstvenog stanja njega i članova obiteljskog domaćinstva pripada:
- HRVI Domovinskog rata s preko 75% invaliditeteta 8 bodova
 - HRVI Domovinskog rata od 50% do 75% ivaliditeta 6 bodova
 - HRVI Domovinskog rata do 50% invaliditeta 5 bodova
 - obitelji poginulog, umrlog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja 8 bodova
 - civilnom invalidu Domovinskog rata s preko 50% tjelesnog oštećenja 5 bodova
 - invalidima s tjelesnim oštećenjima od 75% i više invaliditeta 5 bodova
7. podnositelju zahtjeva i članovima obiteljskog domaćinstva koji primaju socijalu pomoć 6 bodova
8. podnositelju zahtjeva prema uvjetima stanovanja:
- u podstanarstvu 6 bodova
 - kod roditelja 4 boda
 - u neodgovarajućem stanu ili kući 2 boda

Ako podnositelji zahtjeva imaju isti broj bodova, prednost se utvrđuje s osnova bodova prema dužini prebivališta na području Općine Sveta Nedelja, te prema broju članova obiteljskog domaćinstva.

POSTUPAK DAVANJA STANOVA U NAJAM

Članak 7.

Stanovi se daju u najam na neodređeno ili određeno vrijeme, na temelju redoslijeda podnositelja zahtjeva na Listi.

Članak 8.

Poglavarstvo Općine Sveta Nedelja na prijedlog Komisije za dodjelu stanova u vlasništvu Općine Sveta Nedelja u najam (u daljnjem tekstu: Komisija) utvrđuje Listu.

Lista se utvrđuje za razdoblje od tri godine, a utvrđuje se najkasnije do 30. lipnja godine od koje počinje teći Lista.

Članak 9.

Postupak za utvrđivanje Liste pokreće Jedinostveni upravni odjel - Služba za stambeno-komunalni sustav, gospodarstvo i društvene djelatnosti objavom poziva za podnošenje zahtjeva u dnevnom tisku i Oglasnoj ploči Općine Sveta Nedelja, a isti mora sadržavati:

- uvjete za sudjelovanje u postupku
- mjerila za utvrđivanje reda prvenstva
- isprave koje se prilažu uz zahtjev
- rok i mjesto podnošenja zahtjeva.

Članak 10.

Zahtjev za davanje stana u najam podnosi se Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Sveta Nedelja, a uz zahtjev se prilažu isprave i dokazi na osnovu kojih se u skladu s odredbama ove Odluke boduje zahtjev.

Na osnovu obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva utvrđuje se redosljed na Listi.

Zahtjev bez priloženih potrebnih dokumenata i isprava neće se uzeti u razmatranje.

Članak 11.

Lista utvrđena u smislu članka 8. ove Odluke objavljuje se na Oglasnoj ploči Općine Sveta Nedelja.

Lista sadrži:

- redni broj redosljeda podnositelja zahtjeva
- prezime, ime i adresa
- ukupan zbroj bodova
- datum utvrđivanja Liste i razdoblje važenja Liste
- rok za podnošenje prigovora na utvrđeni redosljed i tijelo kojem se prigovor podnosi.

Članak 12.

Prigovor na utvrđeni redosljed na Listi podnosi se Poglavarstvu Općine Sveta Nedelja u roku od 15 dana od dana oglašavanja Liste, a o prigovoru Poglavarstvo odlučuje Zaključkom koji se dostavlja podnositelju prigovora.

Nakon provedenog postupka po prigovorima, Lista postaje konačna.

Članak 13.

Poglavarstvo Općine Sveta Nedelja će na prijedlog Komisije zaključkom odlučiti da se određena osoba briše sa Liste:

- ukoliko se tijekom važenja Liste utvrdi da osoba više na udovoljava uvjetima iz članka 4. ove Odluke
- da bez opravdanog razloga odbija sklopiti ugovor o najmu stana.

Članak 14.

Stanovi se daju u najam prema redosljedu na konačnoj Listi.

Prije donošenja Odluke Poglavarstva Općine Sveta Nedelja o davanju stana u najam, odnosno prije zaključenja ugovora o najmu, vrši se provjera da li osoba i dalje udovoljava uvjetima iz članka 4. ove Odluke, a ukoliko ne udovoljava navedenim uvjetima, briše se s Liste.

Članak 15.

Ukoliko dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva dužan je izvijestiti Komisiju o nastaloj promjeni, radi utvrđivanja prava na odgovarajući stan.

Podnositelj zahtjeva može prihvatiti i sklapanje Ugovora o najmu stana koji nije odgovarajući u smislu odredbi članka 2. ove Odluke.

PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 16.

Na temelju Odluke Poglavarstva Općine Sveta Nedelja o davanju stanova u najam, zaključuje se ugovor o najmu stana.

Ugovor o najmu stana zaključuje Općina Sveta Nedelja zastupana po načelniku Općine Sveta Nedelja, ili osoba koju načelnik ovlasti, te podnositelj zahtjeva.

Članak 17.

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pisanom obliku, a sadrži obavezno:

- podatke o najmoprimcu
- podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stan
- naznačenje stana (ulica, kućni broj, popis prostorija i veličina)
- vrijeme na koje je ugovor zaključen
- iznos najamnine.

Ugovor o najmu stana prestaje na način određen Zakonom o najmu stana ili ugovorom.

Članak 18.

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 30 dana od zaključenja ugovora o najmu stana.

Ukoliko najmoprimac bez opravdanog razloga ne useli u stan u navedenom roku iz stavka 1. ovog članka, ugovor o najmu stana prestaje važiti.

Članak 19.

Najmoprimac je dužan vratiti najmodavcu stan prazan od osoba i stvari u slučaju kada on ili njegov bračni drug steknu u najam ili vlasništvo drugi stan ili obiteljsku kuću u Republici Hrvatskoj, u roku od 30 dana od stjecanja nekretnine, odnosno prava na najam.

Članak 20.

Prava i obveze najmodavca utvrđuju se ugovorom i zakonom.

Članak 21.

Kontrolu korištenja stana vrši Jedinštveni upravni odjel - Služba za stambeno-komunalni sustav, gospodarstvo i društvene djelatnosti.

Članak 22.

Osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ukoliko najmoprimac ne plati tijekom godine tri mjesečne najamnine ili ostale troškove u vezi sa stanovanjem.

NAJAMNINA

Članak 23.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati slobodno ugovorenu najmaninu i druge troškove vezane uz korištenje stana.

Članak 24.

Visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Poglavarstvo Općine Sveta Nedelja posebnim aktom.

Visina najmnine utvrđuje se za metar četvorni.

Članak 25.

Van Liste, Poglavarstvo Općine Sveta Nedelja može dati u najam stan najmoprimcima:

1. koji koriste stan temeljem valjanog pravnog osnova, a koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti zgrade utvrđen nesposobnim za stanovanje
2. koji koriste stan temeljem valjanog pravnog osnova, a koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda
3. koji koriste stan temeljem valjanog pravnog osnova, a koji se mora rušiti radi izgradnje gdje je investitor Općina Sveta Nedelja
4. prema kojima Općina Sveta Nedelja ima obvezu utvrđenu prema odredbama posebnog Zakona
5. koji već koriste stan po osnovi stečenog stanarskog prava.

Jedan stan se može dati u najam i osobi s Liste neovisno o broju redoslijeda na Listi, po preporuci Centra za socijalnu skrb.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 26.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaju važiti sve Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje stanova u najam.

Članak 27.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na stanove koji se daju na privremeno korištenje u vezi s obavljanjem poslova opće korisnih za najmodavca (službeni stan).

Članak 28.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u «Službenim novinama Općine Sveta Nedelja».

KLASA: 022-05/05-01/9
URBROJ: 2144/03-01-05-2
Nedeščina, 23. svibnja 2005.

OPĆINSKO POGLAVARSTVO OPĆINE SVETA NEDELJA

PREDSJEDNIK
Općinskog poglavarstva:
Srećko Mohorović, v.r.
