

Temeljem članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.) i članka 34. stavka 1. točke 6. i 11. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01., 3/03., 1A/05., 8/05., 2/09., 9/09. i 13/09.) Gradonačelnik Grada Osijeka 26. svibnja 2011., donosi

O D L U K U

o davanju gradskih stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom utvrđuju se uvjeti za davanje stana u najam, mjerila za utvrđivanje reda prvenstva, postupak za utvrđivanje liste kandidata, postupak za davanje stana u najam po listi kandidata, veličina stana koji se može dati u najam, davanje u najam zamjenskih stanova, postupak za zamjenu stanova, sadržaj ugovora o najmu stana, prava i obveze ugovornih strana, plaćanje najamnine te način izračuna njezine visine, kao i druga pitanja i odredbe u svezi s davanjem gradskih stanova u najam.

Članak 2.

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

Članak 3.

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

Članak 4.

Odgovarajućim stanom u smislu ove odluke smatra se stan koji, sukladno odredbama članka 36. ove odluke, odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva u odnosu na broj članova.

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

II. UVJETI ZA DAVANJE STANA U NAJAM

Članak 5.

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

1. osoba koja nema riješeno stambeno pitanje, a do podnošenja zahtjeva za davanje u najam gradskog stana ima prebivalište na području Grada Osijeka najmanje deset (10) godina neprekidno ili najmanje dvadeset (20) godina s prekidom/ima
2. nema u najmu uvjetan i odgovarajući gradski stan ili stan u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Osijeka ili Republike Hrvatske
3. ne koristi gradski stan bez valjane pravne osnove odnosno da protiv njega ne postoji pravomoćna sudska presuda radi iseljenja temeljem koje je bio dužan iseliti se iz gradskog stana
4. nema u vlasništvu useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske odnosno nije tu nekretninu prodala, darovala ili na drugi način otuđila nakon 8. listopada 1991.
5. nema u vlasništvu drugu imovinu (osim vozila koje posjeduje sa osnova invaliditeta) čija vrijednost prelazi 20% iznosa prosječne tržišne vrijednosti pripadajućeg stana odnosno nije tu imovinu prodala, darovala ili na drugi način otuđila nakon 8. listopada 1991.
6. da ukupni prosječni neto mjesečni prihod obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvaren u prethodnoj godini, a čine ga sva sredstva ostvarena na osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način, ne prelazi dvostruki iznos prosječne mjesečne neto plaće isplaćene u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini, a kod samca jednostruki iznos
7. da je utvrđena obveza davanja stana u najam na temelju zakona i drugih pravomoćnih sudskih odluka.

Uvjete iz stavka 1. točke 2. do 6. ovog članka, moraju kumulativno ispunjavati podnositelj zahtjeva i svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu.

Članak 6.

Članom obiteljskog domaćinstva smatra se bračni drug te osoba koja s njim stanuje: srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorčad i usvojenici, usvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Status izvanbračne zajednice utvrđuje se izjavom danom kod javnog bilježnika koju daju oba izvanbračna supružnika te dva svjedoka i kojom pod kaznenom i materijalnom odgovornošću potvrđuju postojanje izvanbračne zajednice sukladno posebnom propisu, uz dokaz da žive na zajedničkoj adresi.

III. MJERILA ZA UTVRĐIVANJE REDA PRVENSTVA

Članak 7.

Podnositelj zahtjeva koji ispunjava uvjete propisane člankom 5. ove odluke, a nakon bodovanja po provedenom natječaju, uvrštava se na Listu kandidata prema redu prvenstva za davanje u najam odgovarajućeg stana (nastavno: Red prvenstva).

Red prvenstva se utvrđuje na osnovu slijedećih mjerila:

1. broj članova obiteljskog domaćinstva
2. radni staž ostvaren u Republici Hrvatskoj
3. dužina prebivališta na području Grada Osijeka
4. status iz Domovinskog rata
5. zdravstveni uvjeti

6. socijalni i materijalni uvjeti
 7. stupanj obrazovanja
 8. podnositelji zahtjeva s prijašnje Liste kandidata
 9. stambeni status.
- Mjerila iz stavka 1. ovoga članka vrednuju se i izražavaju u bodovima.

1. Broj članova domaćinstva

Članak 8.

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

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

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

2. Radni staž

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva za svaku punu godinu ostvarenog radnog staža u Republici Hrvatskoj pripada jedan (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.

3. Dužina prebivališta

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prijavljenog prebivališta na području Grada Osijeka pripada jedan (1) bod s time da se po ovom osnovu može ostvariti najviše tridesetpet (35) bodova.

4. Status iz Domovinskog rata

Članak 11.

Podnositelju zahtjeva kao članu uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada dvanaest (12) bodova.

Podnositelju zahtjeva i/ili članu obiteljskog domaćinstva koji je u statusu dragovoljca iz Domovinskog rata pripada deset (10) bodova.

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

Status hrvatskog branitelja, dragovoljca i člana obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata utvrđuje se prema odredbama Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

5. Zdravstveni uvjeti

Članak 12.

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

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

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

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

Stupanj invalidnosti dokazuje se Rješenjem o utvrđenoj invalidnosti po bilo kojoj osnovi za podnositelja zahtjeva i sve članove obiteljskog domaćinstva, izdanim od nadležnog tijela.

6. Socijalni i materijalni uvjeti

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva s posebno otežanim socijalnim i materijalnim uvjetima pripada:

- roditelju ili usvojitelju ili skrbniku mentalno retardiranog, hendikepiranog i invalidnog djeteta odnosno osobe, pod uvjetom da se dijete ili štice osoba ne nalazi na odgoju i skrbi u ustanovideset (10) bodova
- ako je korisnik pomoći za uzdržavanje Centra za socijalnu skrb ili čiji ukupni prosječni neto mjesečni prihod obiteljskog domaćinstva ostvaren u prethodnoj godini ne prelazi iznos od 50% od prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godinideset (10) bodova
- podnositelju zahtjeva, samcu, starijem od 50 godinapet (5) bodova.

Podnositelj zahtjeva može ostvariti bodove po svim prethodno navedenim podstavcima.

Usvojitelj ili skrbnik dokazuju svoj status uvjerenjem nadležnog centra za socijalnu skrb o privremenom uzdržavanju.

7. Stupanj obrazovanja

Članak 14.

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

- niska stručna spremajedan (1) bod
- srednja stručna spremadva (2) boda
- viša stručna sprematri (3) boda
- visoka stručna spremapet (5) bodova.

Stupanj obrazovanja dokazuje se potvrdom o stupnju obrazovanja, svjedodžbom, diplomom za podnositelja zahtjeva i sve članove obiteljskog domaćinstva (NKV, SSS, VŠS, VSS).

8. Prijašnja lista

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva koji nije riješen davanjem stana u najam po prijašnjoj Listi kandidata pripada pet (5) bodova odnosno po dva (2) dodatna boda za svaku Listu ukoliko podnositelj zahtjeva nije bio riješen po nekoj od prijašnjih Lista kandidata.

9. Stambeni status

Članak 16.

Podnositelju zahtjeva koji ima status najamopravnika kod fizičke ili pravne osobe temeljem ugovora zaključenim s fizičkom ili pravnom osobom i ovjerenim kod javnog bilježnika najmanje tri (3) mjeseca prije podnošenja zahtjeva za dodjelu gradskog stana u najam pripadaju tri (3) boda.

Podnositelju zahtjeva koji ima status najamopravnika kod fizičke ili pravne osobe temeljem ugovora zaključenim s fizičkom ili pravnom osobom koji nije ovjeren po javnom bilježniku pripada jedan (1) bod.

Status se dokazuje preslikom ugovora o najmu stana ili ovjerenom izjavom podnositelja zahtjeva i dvaju svjedoka o njegovom stambenom statusu, potvrdom pravne osobe o smještaju osobe te drugim potrebnim ispravama.

Članak 17.

Red prvenstva se utvrđuje sukladno zbroju ostvarenih bodova od članka 8. do članka 16. ove odluke.

U slučaju istog broja bodova, prvenstvo se utvrđuje prema dužini čekanja na Listi kandidata uključujući sve prijašnje Liste kandidata.

Ukoliko se red prvenstva ne može odrediti primjenom mjerila iz stavka 2. ovog članka, prvenstvo se određuje prema broju godina prijavljenog prebivališta na području Grada Osijeka, a ako se niti po tome kriteriju ne može utvrditi, utvrđuje se prema prosječnom neto mjesečnom prihodu ostvarenom po članu obiteljskog domaćinstva u prethodnoj godini.

IV. POSTUPAK ZA UTVRĐIVANJE LISTE KANDIDATA

A) Raspisivanje i objava natječaja

Članak 18.

Natječaj za utvrđivanje liste za davanje gradskih stanova u najam (nastavno: Natječaj) raspisuje Gradonačelnik šest (6) mjeseci prije isteka važeće Liste kandidata.

Članak 19.

Natječaj iz prethodnog članka obavezno sadrži odredbe o:

- vremenu trajanja natječaja
- nazivu i adresi upravnog tijela Grada Osijeka kojem se zahtjev podnosi
- uvjetima za podnošenje zahtjeva
- mjerilima na temelju kojih će se utvrđivati Red prvenstva
- popisu svih isprava i dokaza koji se prilažu uz zahtjev
- mjestu objave prijedloga Liste kandidata
- roku i mjestu za izjavu prigovora na prijedlog Liste kandidata
- mjestu objave konačne Liste kandidata
- druge odredbe koje se odnose na podnošenje zahtjeva, njihovu obradu te postupke nadležnih tijela.

Članak 20.

Natječaj se objavljuje u dnevnom listu, na oglasnoj ploči Grada Osijeka i web stranici Grada Osijeka (www.osijek.hr) s točno naznačenim rokom za podnošenje zahtjeva.

B) Provedba natječaja i utvrđivanje Liste kandidata

Članak 21.

Stručne i administrativno-tehničke poslove u vezi s provođenjem Natječaja i ove odluke obavlja Upravni odjel za komunalno-stambeno gospodarstvo i promet te zaštitu okoliša, Odsjek za stambeno gospodarstvo (nastavno: Upravni odjel).

Članak 22.

Rok za podnošenje zahtjeva po raspisanom natječaju ne može se utvrditi u vremenu kraćem od trideset (30) dana.

Zahtjev za uvrštavanje na Listu kandidata podnosi se na posebnom obrascu, kojeg svi zainteresirani mogu dobiti u Upravnom odjelu te će isti biti objavljen i na web stranici Grada Osijeka.

Zahtjev za uvrštavanje na Listu kandidata podnosi se osobno ili putem pošte Gradu Osijeku, Upravnom odjelu.

Članak 23.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje ispunjavanje uvjeta iz članka 5. ove odluke za uvrštavanje na Listu kandidata odnosno na osnovu kojih se temeljem utvrđenih mjerila iz članka 7. ove odluke utvrđuje Red prvenstva.

Za zahtjeve koji su nepotpuni, podnositelju zahtjeva odredit će se dopunski rok od tri (3) dana od dana primitka pisane obavijesti, za dopunu zahtjeva potrebnom dokumentacijom.

Ukoliko se u roku iz prethodnog stavka ovog članka zahtjev dopuni s potrebnom dokumentacijom, isti će se smatrati potpunim i pravodobnim.

Nepravodobni i zahtjevi koji ne sadrže isprave i dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 5. ove odluke neće se razmatrati.

Upravni odjel će u roku od četrdesetpet (45) dana nakon isteka roka utvrđenog u članku 22. stavku 1. ove odluke na temelju utvrđenog činjeničnog stanja i dostavljenih dokaza i isprava, a sukladno mjerilima iz ove odluke, utvrditi broj bodova prema svakom pojedinom mjerilu te ukupan broj bodova.

Temeljem ukupnog broja bodova sačinit će se prijedlog Liste kandidata.

Članak 24.

Prijedlog Liste kandidata utvrđuje i iskazuje Red prvenstva posebno za svaku vrstu stanova iz članka 36. ove odluke.

Prijedlog Liste kandidata sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva
- ime, prezime i adresu podnositelja zahtjeva
- broj bodova prema svakoj pojedinoj osnovi i mjerilu
- ukupan broj bodova
- datum utvrđenja liste
- datum objave liste
- uputu o pravu na prigovor.

Članak 25.

Prijedlog Liste kandidata sačinjen sukladno prethodnom članku Upravni odjel dostavlja Gradonačelniku na razmatranje i usvajanje.

Odluku o usvajanju prijedloga Liste kandidata donosi Gradonačelnik.

Članak 26.

Odlukom o usvajanju prijedloga Liste kandidata, Gradonačelnik odlučuje o odbacivanju zahtjeva podnositelja koji ne ispunjavaju uvjete iz Natječaja te utvrđuje zahtjeve koji nisu razmatrani zbog nepotpunosti ili nepravodobnosti.

Članak 27.

Odluka iz prethodnog članka u cijelosti se objavljuje u isto vrijeme na oglasnim pločama Grada Osijeka u Kuhačevoj 9 i Franje Krežme 18.

Obavijest o objavi odluke objavit će se u dnevnom tisku i na web stranicama Grada Osijeka.

Članak 28.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na odluku o usvajanju prijedloga Liste kandidata.

Prigovor se u pisanom obliku podnosi Gradonačelniku, putem Upravnog odjela, u roku od petnaest (15) dana od dana objave odluke o usvajanju prijedloga Liste kandidata na oglasnim pločama iz prethodnog članka.

Članak 29.

Ukoliko na prijedlog Liste kandidata prigovori nisu uloženi istekom roka za prigovore Lista kandidata postaje konačna.

Ukoliko su prigovori na prijedlog liste kandidata uloženi o istima odlučuje Gradonačelnik u roku trideset (30) dana od isteka roka za prigovore.

Nakon rješavanja svih prigovora Gradonačelnik utvrđuje konačnu Listu kandidata (nastavno: Lista kandidata), za razdoblje od dvije (2) godine.

Lista kandidata se istog dana objavljuje na oglasnim pločama Grada Osijeka iz članka 27. stavka 1. ove odluke i web stranici Grada Osijeka i danom njezine objave s primjenom prestaje do tada važeća Lista kandidata.

Članak 30.

Lista kandidata utvrđuje i iskazuje Red prvenstva posebno za svaku vrstu stanova iz članka 36. ove odluke.

Lista kandidata sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva
- ime, prezime i adresu podnositelja zahtjeva
- broj članova obitelji podnositelja zahtjeva
- ukupan broj bodova za svakog podnositelja
- mjesto i datum utvrđenja liste kandidata.

V. POSTUPAK DAVANJA STANA U NAJAM PO LISTI KANDIDATA

Članak 31.

Postupak davanja stana u najam, prema utvrđenom Redu prvenstva na Listi kandidata, provodi Upravni odjel.

Rješenje o davanju stana u najam donosi Gradonačelnik.

Članak 32.

U slučaju da kandidat s Liste kandidata neopravdano odbije ponuđeni mu uvjetan i odgovarajući stan, odlukom Gradonačelnika, briše se s Liste kandidata.

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

- nemogućnost korištenja stana od strane kandidata ili njegovih članova obiteljskog domaćinstva zbog utvrđenih zdravstvenih problema, koji se dokazuju mišljenjem i nalazom liječnika odgovarajuće specijalnosti

- odbijanje stana koji, iako se smatra uvjetnim u smislu ove odluke, zahtjeva dodatna tekuća i/ili investicijska ulaganja, a sam podnositelj nema dostatna financijska sredstava za izvršenje takvih radova.

Kandidat ne može više od dva (2) puta odbiti stan sa osnova opisanoga u stavku 2. podstavku 2. ovog članka te se smatra da su se u tome slučaju stekli uvjeti za primjenu stavka 1. ovog članka.

Članak 33.

Naknadna saznanja i utvrđivanje činjenica da kandidat ne ispunjava uvjete iz članka 5. ove odluke ili da je za vrijeme važenja Liste kandidata koristio gradski stan bez valjanog pravnog temelja, kao i drugi slučajevi davanja lažnih i neistinitih podataka koji su utjecali na ostvarivanje prava na dodjelu stana u najam, razlogom su brisanja s Liste kandidata.

Članak 34.

Prije odlučivanja o davanju odgovarajućeg stana u najam po utvrđenom Redu prvenstva prema Listi kandidata, Upravni odjel obaviti će očevid o tome u kakvom se stanju stan nalazi i dodatnu provjeru dokaza o ispunjavanju uvjeta za podnositelja zahtjeva propisnih člankom 5., 8. i 13. ove odluke.

Članak 35.

Ukoliko za vrijeme važenja Liste kandidata, a prije davanja stana u najam, dođe do promjene okolnosti iz članka 5., 8. ili 13. ove odluke, kandidat je obavezan odmah o tim okolnostima izvijestiti Upravni odjel.

Na temelju dostavljenih podataka razmatraju se novonastale promjene i po provedenom postupanju i utvrđenom Redu prvenstva na Listi kandidata Upravni odjel će podnositelju zahtjeva ponuditi odgovarajući stan (osim utvrđenih okolnosti iz članka 5.), a sukladno članku 36. ove odluke.

Ako se utvrdi da je bračna zajednica podnositelja zahtjeva prestala, izvršit će se novo bodovanje za svakog bivšeg supružnika pojedinačno, uz primjenu uvjeta i mjerila propisanih za uvrštavanje na Listu kandidata. Pravo na stan zadržava onaj supružnik koji po izvršenom bodovanju ima veći broj bodova, ukoliko se bivši supružnici ne dogovore drugačije.

Ako je u bračnoj zajednici bilo djece pravo na davanje odgovarajućeg stana u najam zadržat će onaj supružnik kojemu su odlukom nadležnog tijela povjerena djeca na uzdržavanje i skrb.

Podnositelj zahtjeva brisat će se s Liste kandidata ukoliko to pisanim putem sam zatraži.

VI. VELIČINA STANA KOJI SE MOŽE DATI U NAJAM

Članak 36.

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

1. garsonijera do 26 m² samac
2. garsonijera od 26 m² i više 2 člana

3. jednosoban stan 3 člana
4. dvosoban stan 4 člana
5. trosoban stan 5 i više članova.

Podnositelju zahtjeva ili članu domaćinstva s utvrđenim zdravstvenim teškoćama, po prethodno pribavljenom mišljenju liječnika specijalista, može se dati dodatna soba.

VII. DAVANJE U NAJAM ZAMJENSKIH GRADSKIH STANOVA

Članak 37.

Zamjenski gradski stan se može dati u najam:

- osobi koja koristi gradski stan na temelju valjanog ugovora o najmu, a koji je onesposobljen za redovnu uporabu uslijed elementarne nepogode ili predstavlja opasnost za život, zdravlje ili imovinu ljudi
- osobi koja koristi stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje ili prenamjene objekta kada je investitor Grad Osijek
- osobi bez statusa zaštićenog najomoprimeca kojoj je Grad Osijek dodijelio stan, a koji je u postupku provedenom po odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, vraćen u vlasništvo prijašnjih vlasnika
- osobi koja koristi gradski stan, a koji je za tu osobu iz zdravstvenih razloga neuvjetan ili neodgovarajući sukladno članku 36. ove odluke.

Zdravstvene razloge iz stavka 1. podstavka 4. ovog članka utvrđuje liječnik odgovarajuće specijalnosti, a dokaz o tome dostavlja se Upravnom odjelu.

Osobe iz stavka 1. podstavka 1., 3. i 4. ovog članka prilikom sklapanja novog ugovora o najmu stana zadržavaju sva prava i obveze koje su imali temeljem prijašnjeg ugovora o najmu stana.

Iznimno se podnositelju zahtjeva i članovima domaćinstva može dodijeliti i stan manji za jednu sobu od stana koji mu pripada, ako se isti o prihvatu takvog stana pisano očituje.

Upravni odjel razmatra zahtjev i okolnosti za dodjelu stana iz ovog članka te svoj prijedlog upućuje Gradonačelniku na odlučivanje.

VIII. POSTUPAK ZA ZAMJENU STANOVA

Članak 38.

Najmoprimeci, uz suglasnost Gradonačelnika, mogu zamijeniti stanove koje koriste na osnovu ugovora o najmu stana ako se zamjenom stana postiže korištenje odgovarajućeg stana sukladno odredbama članka 36. ove odluke.

Nakon dobivanja suglasnosti najmoprimec sklapa novi ugovor o najmu stana sa statusom iz prvotnog ugovora, visinom najamnine koja se utvrđuje sukladno ovoj odluci i do isteka roka iz prvotnog ugovora.

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

Članak 39.

Ugovor o najmu stana (u daljnjem tekstu: ugovor o najmu) sklapa se u pisanom obliku i sadrži:

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

Članak 40.

U ime Grada Osijeka ugovor o najmu potpisuje Gradonačelnik ili osoba koju za to ovlasti.

Članak 41.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od deset (10) godina, a na neodređeno vrijeme u slučajevima propisanim Zakonom o najmu stanova (u daljnjem tekstu: Zakon).

Ugovor se sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 42.

Najmoprimac je dužan pristupiti sklapanju ugovora u roku osam (8) dana od dana dostave poziva te ukoliko se ne odazove istome smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora i briše se s Liste kandidata.

U daljnjem roku od osam (8) dana izvršit će se primopredaja objekata o čemu će se sastaviti Zapisnik o primopredaji stana (nastavno: Zapisnik).

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

Najmoprimac je dužan useliti se u stan u roku trideset (30) dana od dana primopredaje stana ili u istom roku započeti s uređenjem gradskog stana, ako je ista utvrđena Zapisnikom, a sukladno članku 44. ove odluke.

Članak 43.

Najmoprimac o svom trošku održava stan i pokriva troškove koji su posljedica redovne uporabe stana te podmiruje i druge troškove neposredno plaćanjem davatelju usluge (električna energija, toplinska energija, plin iz distributivne mreže, voda, telefon, kućni otpad, komunalna naknada i dr.).

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

Članak 44.

Najmoprimac može samo uz suglasnost najmodavca, koju izdaje Upravni odjel, vlastitim ulaganjem izvesti radove u stanu, zajedničkim prostorijama i uređajima zgrade u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja, a koji prelaze okvire redovnog održavanja stana.

Nadzor nad izvođenjem radova obavlja službena osoba od strane najmodavca.

Za izvedene radove u stanu najmoprimac u pravilu nema pravo na povrat uložених sredstava, a stan se neće ponovno bodovati, sve dok u njemu živi taj najmoprimac odnosno članovi njegovog obiteljskog domaćinstva.

Članak 45.

Iznimno, nakon izvedenih radova iz članka 44. stavka 1. ove odluke na zahtjev najmoprimca može se izvršiti povrat dijela uložених sredstava kroz smanjenje najamnine i to samo onih koji su bitno utjecali na povećanje vrijednosti stana, a smatraju se nužnim i korisnim i to u visini 50% vrijednosti izvedenih radova utvrđenih u stavku 2. ovog članka, a za koje je dana suglasnost.

Tržišnu vrijednost izvršenih ulaganja utvrđuje ovlaštenu sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, na trošak najmoprimca.

Zahtjev najmoprimca, zapisnik o bodovanju stana kojim je stan ponovno bodovan nakon uređenja stana i vrijednost izvršenih ulaganja utvrđenih sukladno prethodnom stavku dostavljaju se Gradonačelniku na odlučivanje radi priznavanja.

Smanjenje najamnine vrši se na način da se najmoprimac oslobađa plaćanja samo razlike najamnine u odnosu na prijašnje odnosno novo bodovanje stana, a takva razlika obračunavat će se pri plaćanju mjesečnih obroka najamnine.

Najmoprimac se oslobađa plaćanja utvrđenog dijela mjesečne najamnine za vrijeme koje odgovara ukupno priznatoj visini ulaganja.

Najmoprimac podnosi zahtjev iz stavka 1. ovog članka u najdužem roku od godinu dana od dana završetka izvođenja radova.

Ukoliko se povrat dijela uložених sredstava ostvari prema odredbama ovog članka, isto se ne može ostvariti kod kupovine stana.

Članak 46.

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

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

Upravni odjel će najmanje šezdeset (60) dana prije isteka ugovora o najmu stana sklopljenog na određeno vrijeme, pozvati najmodavca da u roku od petnaest (15) dana od dana primitka poziva, dostavi dokumentaciju iz koje će biti razvidno je li došlo do promjene uvjeta i mjera iz ove odluke koji su bili preduvjet za uvrštavanje na Listu kandidata kao i ispunjenja samih ugovornih obveza.

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

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

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

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

Članak 47.

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

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

- ako najmodavac zajedno s članovima obiteljskog domaćinstva ne koristi stan duže od tri (3) mjeseca ili ako se ne počne koristiti dodijeljenim stanom najkasnije u roku od trideset (30) dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana bez odobrenja najmodavca koju izdaje Upravni odjel ili u istom roku ne započne s uređenjem gradskog stana
- ako najmodavac ne plati tri (3) mjesečne najamnine ili ostale ugovorne troškove u svezi sa stanovanjem
- ako najmodavac ne dopusti najmodavcu ulazak u stan u hitnim slučajevima radi nužnih popravaka ili radi kontrole stana
- ako najmodavac, njegov bračni ili izvanbračni drug steknu u vlasništvo useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske
- ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmodavac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na davanje stana u najam.

Upravni odjel utvrđuje okolnosti za otkaz ugovora o najmu i provodi postupak otkaza ugovora o najmu.

Članak 48.

Najmodavac je dužan omogućiti najmodavcu korištenje stana, a najmodavac može koristiti stan samo u svrhu i na način određen Zakonom, ovom odlukom ili ugovorom.

Kontrolu korištenja stana obavlja Upravni odjel.

O obavljenoj kontroli, izvidnik sastavlja zapisnik o terenskom izvidu.

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

Članak 49.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu uz obvezu davanja u najam drugog odgovarajućeg stana, ako zbog promjene broja članova ili promjene drugih okolnosti dođe do odstupanja između veličine stana i potreba obiteljskog domaćinstva sukladno odredbama članka 36. ove odluke.

Članak 50.

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

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

X. NAJAMNINA

Članak 51.

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

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

Članak 52.

Na zahtjev najmoprimca, Upravni odjel može najmoprimca osloboditi od plaćanja najamnine i drugih troškova u vremenu od najviše tri (3) mjeseca, a rješenjem Gradonačelnika i više od tri (3) mjeseca, iz razloga:

- izvođenja radova radi osposobljavanja stana za redovno stanovanje
- nemogućnosti korištenja stana zbog izvođenja većih radova u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja koje investira najmoprimac uz suglasnost Grada Osijeka ili kada je Grad Osijek investitor radova
- nemogućnosti korištenja stana uslijed štete uzrokovane elementarnom nepogodom.

Članak 53.

Visina i mjerila slobodno ugovorene najamnine propisuju se posebnom odlukom Gradonačelnika.

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

XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 54.

Upravni odjel vodi i ažurira Evidenciju gradskih stanova i to u smislu statusa u kojemu se stanovi nalaze odnosno njihove uvjetnosti/neuvjetnosti, postojanja ili ruševnosti te promjene titulara vlasništva.

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

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

Članak 55.

Iznimno od odredbe članka 39. stavka 1. ove odluke koja propisuje da se ugovori o najmu stana sklapaju u pisanom obliku, mogu se konvalidirati i oni ugovori koji nisu sklopljeni u pisanom obliku ako su ga ugovorne strane ispunile u cijelosti ili u pretežitom dijelu primjenom odgovarajućih odredbi Zakona o obveznim odnosima.

Smatra se da su ispunjeni uvjeti za sklapanje ugovora o najmu stanova sukladno prethodnom stavku s onom osobom koja koristi gradski stan neprekidno u razdoblju dužem od pet (5) godina, ispunjava uvjete sukladno članku 5. stavku 1. točkama 1., 2., 4., 5. i 6. ove odluke i uredno izvršava obveze iz članka 43. i 51. ove odluke te Grad Osijek može sa istom sklopiti ugovor o najmu stana.

Članak 56.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o davanju gradskih stanova u najam (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 8/08. i 12/09).

Članak 57.

Ova odluka stupa na snagu danom objave u Službenom glasniku Grada Osijeka.

Klasa: 371-01/10-01/135

Urbroj: 2158/01-02-11-2

Osijek, 26. svibnja 2011.

Gradonačelnik
Krešimir Bubalo, dipl.oec., v.r.