

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06)) i članka 44. Statuta Grada Opatije (SN PGŽ 25/09 , 30/09, 7/13 i 17/13-pročišćeni tekst) Gradonačelnik Grada Opatije dana _____ 2014.g. donosi

ODLUKU o davanju stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

II. DAVANJE STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA OPATIJE U NAJAM

1. Uvjeti i kriteriji za davanje stanova u najam

Članak 2.

Stanovi u vlasništvu Grada Opatija daju se u najam u skladu s odredbama ove Odluke.

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 podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području Grada Opatije

3. da podnositelji zahtjeva za davanje stana u najam kao i članovi njihovog obiteljskog domaćinstva na području Republike Hrvatske:

- nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada Opatije ili Republike Hrvatske, kao ni stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske, *odnosno ako su tu nekretninu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili*

- da ne koriste stan u vlasništvu Grada Opatije 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 netto 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 dvostruki iznos prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini, a kod samaca iznos jednostrukog iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini.

Napomena: prosječna neto plaća u RH 5.515,00 kn, obitelj 11.030,00 kn

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, *životni partner*, te slijedeće moguće osobe koje s 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 ako se takva zajednica može izjednačiti sa bračnom zajednicom, odnosno *osoba koja živi u neformalnom životnom parnterstvu s podnositeljem zahtjeva, time da se izvanbračna zajednica dokazuje odgovarajućom primjenom Obiteljskog zakona, a neformalno životno parnterstvo pod istim uvjetima kao i izvanbračna zajednica*.

Članak 4.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke, daju se u najam podnositeljima zahtjeva prema redosljedu utvrđenom listom reda prvenstva.

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

1. dužina prebivanja na području grada Opatija,
 2. broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
 3. sudjelovanja u Domovinskom ratu
 4. socijalnog stanja (samohrani roditelj i pomoć za uzdržavanje),
 5. zdravstvenog stanja
- prema invalidnosti i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i člana domaćinstva
- hrvatski ratni vojni invalidi Domovinskog rata.

6. godina života

Napomena: godine radnog staža su izostavljene , kao i sudjelovanje u antifašističkom ratu

Članak 5.

Podnositelju zahtjeva pripadaju 1 boda za svaku godinu prebivanja na području grada Opatija.

Članak 6.

Prema broju članova obitelji, podnositelj zahtjeva dobiva slijedeći 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.

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

a) najmanje 100 dana od 05. 08. 1990.g. do 15. 01. 1992.g. – 6 bodova

*ranije: najmanje 4 mjeseca u razdoblju
od 30.05. 1991. - 15. 01. 1992. 6 bodova*

b) od 100 dana do 6 mjeseci – 3 boda

ranije: 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 ovog članka utvrđuju se potvrdama nadležnih tijela državne uprave.

Napomena: - Izmjene pod a i b. Prema prijedlogu UHDVDR –a Ogranak Opatija

-Izostavljeni bodovi za sudjelovanje u antifašističkom ratu

Članak 8.

Samohranom roditelju podnositelju zahtjeva pripada 10 bodova.

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

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva, korisniku pomoći za uzdržavanje Centra za socijalnu skrb pripada **5 bodova.(ranije 10)**

Članak 10.

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

1. osobe s utvrđenim fizičkim ili mentalnim invaliditetom višim od 50% 20 bodova
2. osobe s utvrđenim fizičkim ili mentalnim invaliditetom do 50% 15 bodova
3. kategorizirane osobe s 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, prema važećoj Listi nadležnog tijela 5 bodova

Okolnosti iz prethodnog stavka dokazuju se rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda mirovinskog osiguranja (točke 1. i 2) i mišljenjem i nalazom odgovarajućeg liječnika specijaliste odnosno odgovarajućim rješenjem nadležnog tijela (točke 3. i 4.)

Ranije: invalidi od 50-80% 10 bodova, preko 80% 20 bodova, kategorizirane osobe sa tjelesnim ili mentalnim oštećenjem 10 bodova, kronične bolesti 5 bodova

Članak 11.

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
- VII do X skupine 4 bodova

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

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva mlađem od 40 godina pripada 10 bodova

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 Opatije, a ukoliko su podnositelji zahtjeva i tada izjednačeni u broju bodova prednost ima onaj podnositelj koji ima manji ukupni prosječni mjesečni netto prihod obiteljskog domaćinstva.

Članak 14.

Odluke u svezi najma stana donosi gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela.

Članak 15.

Stručno-administrativne odnosno tehničke poslove za gradonačelnika obavlja nadležno upravno tijelo.

Napomena: definicija odgovarajućeg stana premještena u članak 23

Članak 16.

Postupak za utvrđivanje liste reda prvenstva pokreće gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam koji obavezno sadrži:

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

Javni poziv za prikupljanje zahtjeva mora se objaviti i na oglasnoj ploči Grada Opatije i na web stranicama Grada Opatije.

Činjenice odlučne za utvrđivanje uvjeta za uvrštenje u Listu reda prvenstva utvrđuju se na dan objave javnog poziva.

Članak 17.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu, kojeg svi zainteresirani mogu dobiti u pisarnici Grada i na web stranicama Grada Opatije.

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 30 dana – ranije 6 mjeseci*) izdanog od Ministarstva unutarnjih poslova za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva s naznakom dužine prebivanja na području grada Opatija,
3. izvadak iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva, izvadak iz matice vjenčanih za dokazivanje bračnog statusa *odnosno izvadak iz registra životnog partnerstva*, 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), uvjerenje o prebivalištu za izvanbračne partnere

odnosno *neformalne životne partnere*, te izvadak iz matice rođenih za zajedničko dijete ako ga imaju.

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 odnosno *životnog partnerstva* (potvrda o ukupnim primanjima ovjerena pečatom i potpisana od poslodavca, uvjerenje porezne uprave o visini netto prihoda za prethodnu godinu.

Podnositelj zahtjeva treba zahtjevu priložiti i isprave kojima dokazuje pravo na bodovanje na dan objave javnog poziva, 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.

2. Utvrđivanje Liste reda prvenstva

Članak 20.

Prijedlog liste i listu reda prvenstva utvrđuje gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela u roku od 180 dana od dana objave javnog poziva.

Podnositelji zahtjeva mogu dati primjedbe na prijedlog liste reda prvenstva u roku od 8 dana po njenom isticanju na oglasnoj ploči Grada Opatija. Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se i na web stranicama Grada Opatije.

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 Opatije. Lista reda prvenstva objavljuje se i na web stranicama Grada Opatije.

Članak 21.

Lista reda prvenstva sadrži:

1. redni broj,

2. prezime i ime te 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 za vrijeme od 4 godine.

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 utvrštenje 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 nadležni upravni odjel te po zahtjevu nadležnog upravnog odjela dostaviti dokaze o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.

Ukoliko za vrijeme važenja liste reda prvenstva podnositelj zahtjeva umre, mjesto na listi reda prvenstva zadržava bračni drug odnosno životni partner. Ako bračnog druga odnosno životnog parntera nema, mjesto na listi reda prvenstva zadržavaju djeca, pastorak ili usvojenik, ako su bili navedeni u zahtjevu za dodjelu stana u najam.

3. Postupak dodjele stana u najam

Članak 23.

Odgovarajućim stanom smatra se stan koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m².

Članak 24.

Po dobivanju mogućnosti raspolaganja stanom, nadležna upravna tijela će u okviru svojih nadležnosti :

- 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 Opatije 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 25.

Podnositelj zahtjeva iz alineje 4. stavka 1. prethodnog članka, koji prihvati ponuđeni stan, dužan je u roku od 15 dana od dana primitka pismenog zahtjeva kojeg mu dostavlja nadležni upravni odjel, dostaviti dokumente navedene u članku 18. ove Odluke kojima dokazuje da i dalje udovoljava uvjetima iz članka 3. ove Odluke.

Članak 26.

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 27.

Odluke o davanju stanova u najam donosi gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela.

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

Nakon proteka roka od 8 dana od dana oglašavanja odluke na oglasnoj ploči Grada Opatije, 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 28.

U slučaju da podnositelj zahtjeva odbije po pozivu nadležnog upravnog tijela prihvatiti odgovarajući stan, u slučaju da ne dostavi dokumente iz članka 18. sukladno članku 25. ove Odluke, kao i u slučaju da se ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana prema

članku 27. stavak 4. ove Odluke, Odlukom gradonačelnika po prijedlogu nadležnog upravnog tijela briše se s liste reda prvenstva, a na dodjelu stana poziva se slijedeća osoba sa liste reda prvenstva.

Članak 29.

Izuzetno, izvan liste reda prvenstva, gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela, može dati stan u najam građanima, u slijedećim slučajevima:

- teškim socijalnim slučajevima, prema mišljenju nadležnog tijela za socijalnu skrb, ukoliko ispunjavaju uvjete iz članka 3. ove Odluke,
- osobama čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad Opatija, te ako se ocjenjuje da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada Opatije,
- građanima kojima je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda na području grada Opatije,
- najmoprimcima, radi oslobađanja stanova koje koriste, a koji su od posebnog interesa za Grad,
- osobama koje, temeljem ugovora o najmu stana, koriste stan u privatnom vlasništvu koji im je dodijeljen temeljem Liste prioriteta ili konverzijom iz nekadašnjeg stanarskog prava, koji je u postupku provedenom po odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, vraćen u vlasništvo prijašnjem vlasniku.
- posebno opravdanim slučajevima.
- bračnom drugu, odnosno životnom partneru koji je odlukom suda određen kao roditelj s kojim će maloljetno dijete, posvojenik ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti živjeti, ukoliko za vrijeme važenja liste dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga navedenog kao člana obiteljskog domaćinstva, pod uvjetom da i dalje ispunjava propisane uvjete za dodjelu stana u najam, uz analognu primjenu i na raskid životnog partnerstva

4. Ugovor o najmu stana

Članak 30.

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 31.

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.

Ugovor o najmu stana može se, u opravdanim slučajevima, obnoviti i bez ispunjavanja uvjeta iz stavka 2. ovog članka.

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

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, posebice u slučajevima iz članka 28. ove Odluke.

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 29. 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 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 33.

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 nadležnog upravnog tijela.

Članak 34.

Kada najmoprimac ili njegov bračni drug, **životni partner** odnosno izvanbračni drug ili **neformalni životni partner** steknu u vlasništvo ili suvlasništvo, **te najam** *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 izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana.

Članak 35.

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

Članak 36.

Visinu najamnine za stanove u vlasništvu Grada Opatija utvrđuje gradonačelnik

Najamnina iz stavka 1. dio je proračuna Grada Opatije.

Članak 37.

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 38.

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

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

Kontrolu obavlja komunalno redarstvo Grada Opatije.

O obavljenoj kontroli komunalni redar sastavlja zapisnik.

Kontrola se posebice obavlja u slučaju dojava o nekorištenju stana od strane najmoprimca, izvođenju radova na uređenju stana protivno odredbi članka 41. ove Odluke, prenamjeni prostora ili davanju prostora u podnajam.

Članak 39.

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

Članak 40.

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 u cijelosti.

Članak 41.

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

Ukoliko bi se utvrdilo po izvedenim radovima da postoji osnova za izmjenu najamnine stana, Grad Opatija 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 uložених 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,
- da najmoprimac vraća stan u posjed Gradu po bilo kojoj osnovi.

Uvjeti iz prethodnog stavka ovog članka moraju biti kumulativno ispunjeni.

Visina uložених sredstava utvrđuje se temeljem elaborata ovlaštenog vještaka građevinske struke ili temeljem troškovnika kojeg je izradio Odsjek za tehničke poslove Grada Opatije te temeljem potvrde istog Odsjeka da su radovi izvedeni suglasno elaboratu odnosno troškovniku.

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

Najmoprimcu se uložena sredstva u stan vraćaju nakon predaje stana u posjed Gradu Opatiji 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 42.

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

Gradonačelnik o daje suglasnost na zamjenu stana na prijedlog nadležnog upravnog tijela.

Članak 43.

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 44.

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

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o davanju stanova u najam (SN PGŽ 15/07, 35/07, 13/09, 33/11, 33/13 i 17/14)

Klasa:011-01/14-01/18

Ur.broj:2156/01-03-14-1

Opatija, 15. rujna 2014.g.

Gradonačelnik

Ivo Dujmić, ing.