

Gradonačelnik

KLASA: 371-01/15-01/77

URBROJ: 2117/01-01-15-2

Dubrovnik, 1. listopada 2015.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, i 19/13-pročišćeni tekst) i članka 41. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13 i 6/13 - pročišćeni tekst), gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika i dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
2. Izvjestitelj o ovom predmetu bit će Andro Vlahušić, gradonačelnik Grada Dubrovnika.

Gradonačelnik:
Andro Vlahušić

DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće Grada Dubrovnika
2. Upravni odjel za gospodarenje nekretninama, ovdje
3. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
4. Pismohrana

Gradsko vijeće

Klasa:

Urbroj:

Na temelju članka – Statuta Grada Dubrovnika (Službene novine Grada Dubrovnika, br ----)
Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, na sjednici održanoj_____, donijelo je

O D L U K U
o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom propisuju se:

- uvjeti, mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova koji su izgrađeni sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja i ostalih stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: gradski stanovi),
- veličina stana koji se može dati u najam,
- prava i obveze najmodavca i najmoprimeca,
- utvrđivanje najamnine, te
- druga pitanja u svezi s davanjem gradskih stanova u najam.

Članak 2.

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Ostale prostorije u zgradi koje najmoprimec koristi, (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada

Članak 3.

Odredbe ove odluke primjenjuju se i na davanje u najam stanova iz članka 2. ove odluke, koji nisu u vlasništvu Grada Dubrovnika, a na kojima Grad Dubrovnik ima pravo upravljanja odnosno davanja u najam.

II. UVJETI ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 4.

Pravo na podnošenje zahtjeva ima punoljetna osoba koja zajedno sa svim članovima svog obiteljskog domaćinstva kumulativno ispunjava sljedeće uvjete:

1. da su državljani Republike Hrvatske;
2. da imaju prebivalište na području Grada Dubrovnika, s tim da podnositelj zahtjeva na području Grada Dubrovnika mora imati prebivalište u neprekidnom trajanju od najmanje 15 godina, računajući do dana podnošenja zahtjeva;
3. da ukupna mjesečna primanja po članu obiteljskog domaćinstva u prethodnoj godini ne prelaze 50% iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini;
4. da nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu nekretnine,
5. da ne koriste bez valjanog pravnog temelja stan ili drugu nekretninu u vlasništvu Grada Dubrovnika ili nad kojom Grad Dubrovnik ima vlasničko-pravna ovlaštenja;
6. da nemaju nepodmirenih dugovanja prema Gradu Dubrovniku.

Članak 5.

Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva smatra se bračni drug, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorki i posvojenici, posvojitelj 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, pod uvjetom da s podnositeljem zahtjeva odnosno najmoćnijim članom stanuju.

Status izvanbračne zajednice dokazuje se ovjerenom izjavom izvanbračnih drugova i dva svjedoka o životnoj zajednici u zajedničkom domaćinstvu, najmanje tri godine prije podnošenja zahtjeva.

Članak 6.

Nakon provedenog postupka po raspisanom javnom natječaju, sukladno odredbama ove odluke gradski stanovi daju se u najam po konačno utvrđenoj Listi reda prvenstva podnositelja zahtjeva za davanje u najam stana.

Stanovi izgrađeni sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja mogu se dati u najam samo na temelju Liste reda prvenstva iz stavka 1. ovog članka i to isključivo socijalno ugroženim osobama i osobama slabijeg imovnog stanja, a koji uz ostale uvjete iz ove odluke primaju zajamčenu minimalnu naknadu pri Centru za socijalnu skrb najmanje šest mjeseci do podnošenja zahtjeva za davanje stana u najam (socijalno ugrožene osobe) ili da im primanja po članu obiteljskog domaćinstva u prethodnoj godini ne prelaze 30% iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini (osobe slabijeg imovnog stanja).

Gradonačelnik Grada Dubrovnika će posebnim zaključkom utvrditi koji su stanovi izgrađeni sredstvima za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg

imovnog stanja.

Gradonačelnik Grada Dubrovnika može zaključkom odrediti i druge stanove čija će namjena biti davanje u najam osobama iz stavka 2. ovog članka.

Članak 7.

Iznimno od odredbe čl. 6. ove Odluke gradski stan se može dati u najam izvan liste reda prvenstva:

- osobama od posebnog značenja za Grad Dubrovnik iz područja znanosti, zdravstva, kulture, športa i sl., temeljem priznatih rezultata, vodeći prije svega računa o njihovom doprinosu svekolikom razvitku Grada Dubrovnika ili o deficitarnosti profesija za koje se ocijeni da su prijeko potrebne Gradu Dubrovniku, i to na određeno vrijeme sa slobodno ugovorenom najaminom,
- u drugim društveno opravdanim slučajevima

O davanju gradskog stana u najam na osnovi odredbi stavka 1. ovog članka odlučuje gradonačelnik zaključkom, na prijedlog povjerenstva iz čl. 20. ove odluke, po prethodnoj inicijativi odnosno nadležnih tijela, udruga iz područja socijalne skrbi, znanosti, zdravstva, kulture, športa i dr., gradskih tijela i tijela gradske uprave, ovisno o području rada odnosno djelovanja osobe kojoj se stan dava u najam.

III. VELIČINA STANA KOJI SE MOŽE DATI U NAJAM

Članak 8.

Odgovarajućim stanom u smislu ove odluke, smatra se:

1. za samca ili dvočlano obiteljsko domaćinstvo - garsonijera ili jednosobni stan.....do 40 m2 stambenog prostora,
2. za tročlano obiteljsko domaćinstvo jednosobni ili dvosobni stan.....do 50 m2 stambenog prostora,
3. za četveročlano obiteljsko domaćinstvo- dvosobni ili trosobni stan.....do 60 m2 stambenog prostora.

Ako obiteljsko domaćinstvo ima više od četiri člana, za svakog daljnjeg člana dodaje se još po 5 m2 stambenog prostora.

IV. MJERILA ZA UTVRĐIVANJE LISTE REDA PRVENSTVA

Članak 9.

Mjerila za utvrđivanje Liste reda prvenstva za davanje u najam gradskih stanova iz članka 8. ove odluke su:

1. vrijeme prebivanja na području Grada Dubrovnika,

2. broj članova obiteljskog domaćinstva,
3. sudjelovanje u Domovinskom ratu,
4. primanja po članu obiteljskog domaćinstva,
5. socijalno - zdravstveni status,
6. školovanje djece,
7. prijenos neriješenog zahtjeva na sljedeću Listu reda prvenstva.

1. Vrijeme prebivanja na području Grada Dubrovnika

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva za svaku punu godinu neprekidnog prebivanja na području Grada Dubrovnika, pripada 1 bod.

Godine prebivanja na području grada Dubrovnika u smislu stavka 1. ovog članka, dokazuju se uvjerenjem o prebivalištu izdanim od Ministarstva unutarnjih poslova.

Smatra se da je podnositelj prebivao na području Grada Dubrovnika i prije njegove prve prijave prebivališta ukoliko je njegov roditelj ili osoba kojoj je odlukom nadležnog tijela bio povjeren na odgoj i čuvanje, imao prijavljeno prebivalište na području Grada Dubrovnika, u kom slučaju treba dostaviti i odgovarajuću dokumentaciju iz koje se na nedvosmislen način može utvrditi prebivanje na području Grada (uvjerenje o prebivalištu roditelja odnosno osobe kojoj je bio povjeren na odgoj i čuvanje, te potvrdu i isprave o pohađanju vrtića, škole u određenom razdoblju, zdravstvene ustanove i slično).

Područjem Grada Dubrovnika smatra se područje određeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj i Statutom Grada Dubrovnika.

1. Broj članova obiteljskog domaćinstva

Članak 11.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

- samac
..... 1 bod
- dva člana obiteljskog
domaćinstva..... 3 boda
- tri člana obiteljskog
domaćinstva.....5
bodova
- četiri člana obiteljskog domaćinstva i više
.....7 bodova
- a za status samohranog roditelja dodatna..... 3 boda.

Status člana obiteljskog domaćinstva dokazuje se rodnim listom, a status usvojenika i status uzdržavane osobe pravomoćnim aktima nadležnih tijela i drugim dokumentima o uzdržavanju iz kojih se nedvosmisleno mogu utvrditi te činjenice.

Status samohranog roditelja dokazuje se pravomoćnom sudskom odlukom o razvodu braka, odlukom o roditeljskoj skrbi ili smrtnim listom supružnika, te uvjerenjem nadležnog centra za socijalnu skrb o uzdržavanju.

2. Sudjelovanje u Domovinskom ratu

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva ili članu obiteljskog domaćinstva koji je u statusu hrvatskog branitelja sudjelovao u obrani suvereniteta Republike Hrvatske, pripada:

1. hrvatski branitelj koji je u obranu suvereniteta Republike Hrvatske stupio u vremenu od 01. listopada 1991. do 30. svibnja 1992. i u obranu suvereniteta Republike Hrvatske proveo najmanje 4 mjeseca..... 3 boda
2. za svaki puni mjesec proveden u obranu suvereniteta Republike Hrvatske u statusu hrvatskog branitelja..... 0,5 boda

Bodovi za ispunjene uvjete iz točke 1. i 2. prethodnog stavka ovog članka se zbrajaju.

Status hrvatskog branitelja dokazuje se ispravama prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja i članova njihovih obitelji.

3. Primanja po članu obiteljskog domaćinstva

Članak 13.

Prema ukupnim prosječnim mjesečnim primanjima po članu obiteljskog domaćinstva ostvarenim u prethodnoj godini, podnositelju zahtjeva utvrđuju se bodovi:

- a) do 10,00% prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini.....50 bodova
- b) od 10,01% do 20,00% prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini.....40 bodova
- c) od 20,01% do 30,00% prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini.....35 bodova
- d) od 30,01% do 35% prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini.....20 bodova

Ukupnim primanjima obiteljskog domaćinstva smatra se ukupan prihod obiteljskog domaćinstva (podnositelja zahtjeva i svih članova) ostvaren u godini koja prethodi objavljivanju natječaja iz članka 19. ove odluke, a čine ga sva primanja i prihodi po osnovi rada, mirovine, socijalne skrbi, invaliditeta, bolovanja, porodijskih prava, dječjeg doplatka, naknade za nezaposlenost, alimentacije. imovine, dividende, ugovora o djelu, te sva druga novčana primanja i prihodi.

Podnositelj zahtjeva je obavezan uz zahtjev priložiti uvjerenja i potvrde o svim primanjima iz stavka 2. ovog članka za sebe i članove obiteljskog domaćinstva, a posebice:

- potvrdu o visini dohotka Porezne uprave,
- uvjerenja i potvrde isplatitelja svih primanja i prihoda,
- potvrdu Zavoda za zapošljavanje za nezaposlene osobe,
- za redovne studente potvrdu fakulteta o redovitom školovanju,
- druge dokaze koje se od njega zatraže.

4. Socijalno - zdravstveni status

Članak 14.

Za invalidnost po bilo kojoj osnovi podnositelju zahtjeva i/ili članu njegovog obiteljskog domaćinstva, pripada:

- | | |
|---|-----------|
| a) invalidi sa 100% oštećenja organizma..... | 10 bodova |
| b) invalidi s 90% oštećenja organizma..... | 9 bodova |
| c) invalidi s 80% oštećenja organizma..... | 7 bodova |
| e) invalidi sa 70% oštećenja organizma..... | 6 bodova |
| f) invalidi sa 60% oštećenja organizma..... | 5 bodova |
| g) invalidi s 50% oštećenja organizma..... | 4 boda |
| h) invalidi s 20% do 40% oštećenja organizma..... | 3 boda |
| i) ostale invalidne osobe, osobe ometene u tjelesnom ili mentalnom ili psihičkom razvoju..... | 5 bodova |
- boda.

Invalidnost i tjelesno oštećenje, te pravo na dodatak za pomoć i njegu se dokazuje pravomoćnim rješenjem nadležnog tijela za utvrđivanje invalidnosti.

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta s mentalnim ili tjelesnim oštećenjem kojemu je priznat status roditelja njegovatelja pripada 5 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta s mentalnim ili tjelesnim oštećenjem kojemu je priznato pravo na dopust za njegu djeteta s težim smetnjama u razvoju ili pravo na rad u skraćenom radnom vremenu ili čije dijete ostvaruje pravo na osobnu invalidninu pripada 3 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1.ovog članka dokazuje se rješenjem Centra za socijalnu skrb o priznavanju prava na statusu roditelja njegovatelja, ovjerenog pečatom izvršnosti.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 2.ovog članka dokazuje se rješenjem nadležnog tijela o priznavanju prava, potvrdom zadnjem primitku sredstava od nadležnog tijela ili rješenjem Centra za socijalnu skrb o priznavanju prava na osobnu invalidninu.

Podnositelju zahtjeva, korisniku zajamčene minimalne naknade iz sustava socijalne skrbi (neprekidno u zadnja 3 mjeseca do podnošenja zahtjeva za davanje stana u najam), a dokazuje se uvjerenjem Centra za socijalnu skrb, pripada..... 5 bodova.

5. Školovanje djece

Članak 16.

Podnositelju zahtjeva za djecu na redovnom školovanju pripada po djetetu:

- u osnovnoj školi.....3 boda
- u srednjoj školi.....2 boda i
- na fakultetu.....1 bod.

Kao dokaz o školovanju prilaže se potvrda škole odnosno fakulteta.

Članak 17.

Podnositelju zahtjeva kojemu za vrijeme važenja Liste reda prvenstva za davanje u najam gradskih stanova nije riješeno stambeno pitanje, za naredno razdoblje - novu Listu reda prvenstva pripada.....0,5 bodova

Podnositelju zahtjeva

V. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

1. Javni natječaj za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam

Članak 18.

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Lista reda prvenstva), na prijedlog Povjerenstva iz članka 20. ove odluke pokreće gradonačelnik Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: gradonačelnik) objavljivanjem javnog natječaja za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

Članak 19.

Natječaj se raspisuje svake tri godine.

Natječaj se objavljuje u javnom glasilu, na oglasnoj ploči Grada Dubrovnika, Pred Dvorom 1, Dubrovnik (u daljnjem tekstu: oglasna ploča Grada) i na službenoj web stranici Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: web stranici Grada).

Rok za podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam je 30 dana, računajući od dana objave natječaja u javnom glasilu.

Zahtjev za davanje stana u najam s priložima podnosi se Gradu Dubrovniku, Upravnom odjelu za gospodarenje nekretninama, na adresi Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik poštom preporučeno ili izravno u gradskoj pisarnici na adresi Gundulićeva poljana10, Dubrovnik.

Natječaj obvezatno sadrži:

- uvjete za davanje stanova u najam,
- mjerila za utvrđivanje Liste reda prvenstva,
- isprave i dokaze o ispunjavanju uvjeta i za bodovanje po mjerilima koje se moraju priložiti zahtjevu za davanje stana u najam,
- rok i mjesto podnošenja zahtjeva,
- mjesto objavljivanja Liste reda prvenstva,
- rok za izjavu prigovora na prijedlog Liste reda prvenstva.

2. Povjerenstvo za davanje stanova u najam

Članak 20.

Povjerenstvo za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) osniva i imenuje gradonačelnik.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i tri člana.

Povjerenstvo utvrđuje prijedlog Liste reda prvenstva, predlaže konačnu Listu reda prvenstva gradonačelniku i predlaže gradonačelniku davanje stana u najam, te obavlja i druge zadatke utvrđene ovom odlukom.

3. Obavljanje stručnih i administrativno - tehničkih poslova

Članak 21.

Sve stručne i administrativno - tehničke poslove u svezi s davanjem stanova u najam i korištenjem gradskih stanova obavlja Upravni odjel za gospodarenje nekretninama (u daljnjem tekstu: Upravni odjel).

Poslove provjere korištenja stanova uz ovlaštene djelatnike Upravnog odjela obavljaju i djelatnici komunalnog redarstva Grada Dubrovnika prema nalogima gradonačelnika i pročelnika Upravnog odjela.

4. Provedba natječaja i utvrđivanje Liste reda prvenstva

Članak 22.

Podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam uz zahtjev mora obvezatno priložiti sve isprave i dokaze na temelju kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva, a posebno:

1. uvjerenje o prebivalištu za sebe i ostale članove obiteljskog domaćinstva,
2. vjenčane i rodne listove za sebe i ostale članove obiteljskog domaćinstva,
3. dokaz o statusu hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
4. uvjerenja i potvrde o primanjima za sebe i ostale članove obiteljskog domaćinstva,
5. uvjerenje katastra o neposjedovanju ili posjedovanju nekretnina za sebe i ostale

- članove obiteljskog domaćinstva,
6. potvrdu zemljišno - knjižnog odjela nadležnog Općinskog suda da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva nisu ili jesu evidentirani kao vlasnici ili suvlasnici obiteljske kuće ili stana ili druge nekretnine,
 7. dokaz o invalidnosti,
 8. dokaz o primanju zajamčene minimalne naknade od Centra za socijalnu skrb,
 9. dopunske dokaze koje zatraži Povjerenstvo ili Upravni odjel.

Tekst obrasca zahtjeva za davanje stana u najam i izjava koje se zahtjevu prilažu utvrđuje Povjerenstvo.

Godine prebivanja na području grada Dubrovnika, dokazuju se uvjerenjem o prebivalištu izdanim od Ministarstva unutarnjih poslova.

Smatra se da je podnositelj prebivao na području Grada Dubrovnika i prije njegove prve prijave prebivališta ukoliko je njegov(i) roditelj(i) ili osoba kojoj je odlukom nadležnog tijela bio povjeren na odgoj i čuvanje, imao prijavljeno prebivalište na području Grada Dubrovnika.

Poručjem Grada Dubrovnika smatra se područjem određeno Zakonom o područjima županija, gradova i općinu Republici Hrvatskoj i Statutom Grada Dubrovnika.

Članak 23.

Kod zahtjeva za davanje stana u najam koji su nepotpuni podnositelju zahtjeva odredit će se rok od 8 (osam) dana da dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom.

Ako podnositelj zahtjeva u roku iz stavka 1. ovog članka ne upotpuni zahtjev na način kako je od njega zatraženo, Povjerenstvo će zaključkom odbaciti zahtjev kao nepotpun.

Članak 24.

Zahtjeve osoba za davanje stana u najam koji su podneseni izvan roka utvrđenog u natječaju Povjerenstvo će zaključkom odbaciti kao nepravodobne.

Zahtjeve osoba koje ne ispunjavaju uvjete iz članka 4. ove odluke Povjerenstvo će zaključkom odbiti kao neosnovane.

Članak 25.

Nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva za davanje stana Povjerenstvo će na temelju utvrđenog činjeničnog stanja, sukladno mjerilima iz ove odluke utvrditi broj bodova prema svakom pojedinom mjerilu iz ove odluke, te ukupni broj bodova po svakom zahtjevu kod kojeg su ispunjeni uvjeti za davanje stana u najam.

Članak 26.

Na osnovi utvrđenog ukupnog broja bodova po svakom zahtjevu kod kojeg su ispunjeni svi uvjeti za davanje stana u najam, Povjerenstvo utvrđuje prijedlog Liste reda prvenstva s redoslijedom podnositelja zahtjeva prema ukupnom broju bodova.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki ukupni broj bodova, prednost na Listi reda prvenstva ima:

- osoba koja prima zajamčenu minimalnu naknadu pri centru za socijalnu skrb Dubrovnik
- osoba slabijeg imovnog stanja – ako je to jednako
- osoba koja ima više bodova na ime prebivališta na područje Grada Dubrovnika – ako je to jednako
- d) osoba koja ima više bodova na vrijeme provedeno u obrani suvereniteta Republike Hrvatske - a ako je i to jednako
- e) osoba koja ima više članova obiteljskog domaćinstva.

Članak 27.

Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj,
- prezime i ime i adresu podnositelja zahtjeva,
- ukupni broj članova obiteljskog domaćinstva,
- broj bodova po svakom mjerilu,
- ukupni broj bodova,
- datum utvrđivanja Liste,
- obveze podnositelja zahtjeva za prijavu promjena iz članka 32. ove odluke,
- datum objavljivanja Liste,
- uputu o pravnom lijeku.

Članak 28.

Prijedlog Liste reda prvenstva službeno se objavljuje na oglasnoj ploči Grada, na web stranici Grada i Centra za socijalnu skrb Dubrovnik.

O utvrđenom prijedlogu Liste reda prvenstva na oglasnoj ploči Grada i na web stranici Grada se objavljuje službena obavijest da je Povjerenstvo utvrdilo prijedlog Liste, te podatak o mjestu i vremenu objave Liste i o pravu pismenog prigovora na istu.

Članak 29.

Na prijedlog Liste reda prvenstva svaka osoba s Liste ima pravo pismenog prigovora na obavljeno bodovanje i utvrđeni redoslijed na Listi.

Prigovor iz prethodnog stavka ovog članka podnosi se gradonačelniku putem Upravnog odjela, i to u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave Liste reda prvenstva.

Članak 30.

Nakon konačnog odlučivanja po prigovorima iz članka 29. ove odluke, na prijedlog Povjerenstva gradonačelnik utvrđuje konačnu Listu reda prvenstva.

Konačna Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada, na web stranici Grada i

Centra za socijalnu skrb.

Članak 31.

Konačna Lista reda prvenstva vrijedi tri godine odnosno do utvrđivanja nove konačne Liste reda prvenstva.

Članak 32.

Podnositelji zahtjeva s konačne Liste reda prvenstva za vrijeme važenja Liste obvezni su pismeno prijaviti za sebe i ostale članove obiteljskog domaćinstva svaku promjenu glede:

- a) stjecanja ili otuđenja vlasništva ili suvlasništva na nekretninama i pokretninama
- b) prestanka prava na zajamčenu minimalnu naknadu,
- c) smanjenja broja članova obiteljskog domaćinstva,
- d) drugih promjena od bitnog utjecaja na utvrđeni status i davanje stana u najam

U slučaju smrti podnositelja zahtjeva, njegov supružnik, a ako njega nema ostali članovi obiteljskog domaćinstva, obvezni su pismeno prijaviti činjenicu smrti i svaku promjenu iz stavka 1. ovog članka.

Prijava iz stavka 1. i 2. podnosi se Upravnom odjelu u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

5. Akt o davanju stana u najam

Članak 33.

Prije odlučivanja o davanju stana u najam najprije će se utvrditi namjena stana slobodnog za davanje u najam.

Ako je stan izgrađen sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja ili je takva namjena stana određena zaključkom gradonačelnika iz članka 6. ove odluke, takav stan se daje u najam prema redosljedu tih osoba na konačnoj Listi reda prvenstva.

Članak 34.

Nakon provedenog postupka namjene stana iz članka 33. ove odluke, a prije odlučivanja o davanju stana u najam na temelju konačne Liste reda prvenstva, obavit će se očevid, odnosno dodatna provjera dokaza za osobu kandidata za davanje stana u najam o ispunjavanju uvjeta propisanih ovom odlukom, a posebno u odnosu na eventualno stjecanje vlasništva ili suvlasništva na nekretninama i ukupna primanja obiteljskog domaćinstva u prethodnoj godini.

Ako se utvrdi da je bračna zajednica podnositelja zahtjeva prestala, mjesto na konačnoj Listi reda prvenstva zadržava supružnik koji je u vrijeme podnošenja zahtjeva bio član obiteljskog domaćinstva i kojem su, odlukom nadležnog tijela, povjerena djeca na uzdržavanje i skrb, te

ako ispunjava uvjete propisane ovom odlukom.

Ako podnositelj zahtjeva umre njegovo mjesto na Listi reda prvenstva zauzima njegov supružnik, a ako nema supružnika, onda član obiteljskog domaćinstva, ovisno o njihovom međusobnom sporazumu, ako su ispunjeni uvjeti za davanje stana u najam propisani ovom odlukom.

U slučaju spora vezanog za sporazum iz stavka 3. ovog članka, osobu koja će zauzeti mjesto podnositelja zahtjeva odredit će gradonačelnik.

U slučaju promjena na osnovi odredbi prethodnih stavaka ovog članka ne mijenjaju se ranije utvrđeni bodovi iz konačne Liste reda prvenstva.

Članak 35.

S konačne Liste reda prvenstva brisat će se podnositelj zahtjeva za kojeg se utvrdi:

- da on ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva ne ispunjavaju uvjete iz članka 4. ove odluke;
- da je dao neistinite podatke koji su utjecali na ostvarivanje prava na dodjelu stana u najam;
- da ne prebiva na području Grada Dubrovnika ili da nije neprekidno prebivao na području Grada Dubrovnika od podnošenja zahtjeva;
- da on ili ostali članovi obiteljskog domaćinstva nisu postupili u svemu prema odredbi članka 32. ove odluke;
- koji odbije ponuđeni odgovarajući stan ili se ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u ostavljenom roku, osim u slučaju iz članka 45. stavak 4. ove odluke;
- koji odbije primiti stan iz članka 43. ove odluke.

S konačne Liste reda prvenstva briše se i podnositelj zahtjeva kojem je dan u najam odgovarajući stan.

Članak 36.

O ažuriranju konačne Liste reda prvenstva temeljem odredbi članka 33., 34. i 35. ove odluke u svakom pojedinom slučaju, na prijedlog Povjerenstva, odlučuje gradonačelnik zaključkom.

Članak 37.

Na temelju konačne i ažurirane Liste reda prvenstva, na prijedlog Povjerenstva, o davanju stana u najam odlučuje gradonačelnik zaključkom.

Članak 38.

Zaključak iz članka 36. i 37. ove odluke objavljuju se na oglasnoj ploči Grada, na web stranici Grada i Centra za socijalnu skrb Dubrovnik.

Na zaključak iz stavka 1. ovog članka, radi njegova preispitivanja, nezadovoljna stranka može podnijeti pismeni prigovor gradonačelniku u roku od 8 (osam) dana od dana dostave za stranku kojoj je zaključak izravno dostavljen, odnosno od dana objave za ostale stranke u postupku.

U postupku preispitivanja zaključka gradonačelnik može zaključak izmijeniti, potvrditi ili podneseni prigovor odbiti kao neosnovan.

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

Članak 39.

Na temelju zaključka gradonačelnika o davanju stana u najam, na osnovi odredaba ove odluke zaključuje se ugovor o najmu stana.

Ugovor o najmu stana u ime Grada Dubrovnika kao najmodavca potpisuje gradonačelnik ili osoba koju on za to ovlasti.

Ugovor o najmu stana kao druga ugovorna strana potpisuje osoba kojoj je stan dan u najam, kao najmoprimac.

Članak 40.

Ugovor o najmu stana zaključuje se kao javnobilježnički akt u svim slučajevima u kojima mjesečni iznos najamnine prelazi 500,00 kuna.

Članak 41.

Nije dozvoljeno useliti u gradski stan bez izvršene zapisničke primopredaje stana između Grada Dubrovnika i najmoprimca, niti je dozvoljeno koristiti stan bez zaključenog ugovora o najmu stana.

Članak 42.

Status najmoprimca na gradskom stanu stječe se danom primopredaje stana na osnovi zaključenog ugovora o najmu stana.

Danom primopredaje stana smatra se dan na koji je Grad Dubrovnik kao najmodavac zapisnički predao najmoprimcu stan u posjed i na korištenje.

Članak 43.

Ako najmoprimac odbije primiti stan na korištenje, prethodno potpisani ugovor o najmu stana je ništav.

Članak 44.

Ugovor o najmu zaključuje se u pisanom obliku a sadrži osobito:

ugovorne strane,
adresu i opis stana koji se daje u najma,
visinu najamnine i način plaćanja,
odredbu kojom najmoprimac izričito pristaje na povećanje najamnine u ugovorenom roku ako se poveća najamnina po odluci ovlaštenog tijela,
vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom,
vrijeme trajanja najma,
odredbe o održavanju stana,
obveza najmoprimca o izvješćivanju najmodavca glede nastalih promjena njegova socijalnog i imovinskog statusa,
odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
odredbu da najmoprimac ne može obaviti radove adaptacije ili rekonstrukcije u stanu bez suglasnosti najmodavca,
odredbu o obvezi najmoprimca da najkasnije 30 dana prije isteka ugovora o najmu obavijesti najmodavca o svim eventualnim promjenama svog statusa glede uvjeta i mjerila iz ove odluke,
odredbu o otkazu i otkaznim rokovima,
odredbu o primopredaji stana.

Članak 45.

Ugovor o najmu stana izgrađenog sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja zaključuje se na određeno vrijeme sa zaštićenom najamnikom sukladno odredbama ove odluke i zaključku gradonačelnika , u trajanju do najviše 5 godina.

Po isteku roka iz stavak 1. ovog članka, ugovor o najmu stana obnovit će se na isto razdoblje i pod istim uvjetima ako najmoprimac, najkasnije 30 dana prije isteka ugovorenog vremena, podnese zahtjev za produženje ugovora o najmu stana i istom priloži sve isprave i dokaze iz članka 22. ove odluke o ispunjavanju uvjeta za daljnji najam takvog stana pod istim uvjetima, a prije svega isprave i dokaze:

- za uvjete iz članka 4. ove Odluke,
- o primanjima obiteljskog domaćinstva u godini koja prethodi godini u kojoj je podnio zahtjev za produženje ugovora i koja ne smiju prelaziti iznose određene ovom odlukom,
- o ostvarivanju prava s osnove stalne socijalne pomoći,
- o drugim uvjetima koji se moraju ispunjavati glede prava na najam stana u istom statusu iz osnovnog ugovora.

Ugovor o najmu stana iz stavka 1. ovog članka izgrađenog sredstvima namijenjenim neće se obnoviti ako najmoprimac više ne ispunjava uvjete iz ove odluke za davanje u najam takvog stana.

Ugovor o najmu ostalih stanova, koji nisu izgrađeni sredstvima iz prethodnog stavka zaključit će se na određeno vrijeme sukladno odredbama ove odluke i zaključku gradonačelnika, u trajanju do najviše pet godina uz obvezu plaćanja slobodno ugovorene najamnine ako najmoprimac ne ispunjava uvjet za plaćanje zaštićene najamnine.

Ugovor o najmu nacionaliziranog ili konfisciranog stana obvezatno mora sadržati klauzulu da isti prestaje važiti i prije ugovorenog roka odnosno s danom pravomoćnosti akta kojim budu riješeni imovinsko - pravni odnosi na stanu glede povrata stana u vlasništvo ranijem vlasniku ili određivanja Republike Hrvatske vlasnikom stana, na osnovi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Osoba koja odbije zaključiti ugovor o najmu stana iz razloga što se radi o nacionaliziranom ili konfisciranom stanu, ne gubi pravo na davanje u najam drugog stana temeljem Liste reda prvenstva i ostaje na Listi reda prvenstva.

Na Listi reda prvenstva ostaje i osoba koja zaključi ugovor o najmu nacionaliziranog ili konfisciranog stana.

Članak 46.

Ako najmodavac želi sklopiti ugovor o najmu stana za daljnje razdoblje prema izmijenjenim uvjetima obzirom na izmijenjeni status, dužan je o tome u roku od 30 dana pisanim putem obavijestiti najmoprimca.

Ako najmoprimac u roku od 15 dana od primitka obavijesti iz prethodnog stavka ovog članka ne prihvati ponudu, držat će se da ne želi sklopiti ugovor za daljnje razdoblje.

Članak 47.

U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova supružnika. Ako supružnika nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili najmoprimčeva usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu.

Članak 48.

Ukoliko osobe iz članka 47. ove odluke ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu, protekom roka od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca smatrat će se da se stanom koriste bez ugovora o najmu i pokrenut će se postupak za iseljenje pred nadležnim sudom.

Članak 49.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana i prije roka na koji je on zaključen iz razloga navedenih u članku 19. Zakona o najmu stanova, te ako najmoprimac ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva stekne u vlasništvo ili suvlasništvo nekretninu ili

pokretninu, ili otuđi takvu stvar, radi čega više ne ispunjava uvjete ove odluke za najam gradskog stana.

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana, što je sklopljen na određeno vrijeme, prije isteka ugovorenog vremena, ali je o tome dužan izvijestiti najmodavca najmanje 30 dana prije nego namjerava iseliti iz stana.

Članak 50.

Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu i prije isteka roka na koji je sklopljen ako:

- najmoprimac ili drugi korisnici zajedničkih prostorija, uređaja i dijelova zgrade svojom krivnjom
nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
- najmoprimac preinači stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne najmodavčeve
pismene suglasnosti,

Najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 dana.

Članak 51.

Najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno uz potpis najmoprimca ili poštom preporučeno.

Otkazni rok za iseljenje najmoprimca u slučaju iz članka 49. stavak 1. ove odluke jest jedan mjesec. Otkazni rok počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kad je obavijest o otkazu predana pošti.

Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u roku koji je odredio najmodavac u slučaju iz stavka 2. ovog članka, kao i u slučaju iz članka 50. stavak 3. ove Odluke, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

Članak 52.

Ugovor o najmu može prestati i sporazumom stranaka.

Ugovor može prestati sporazumom stranaka u svako vrijeme, pri čemu će se stranke sporazumjeti o načinu i vremenu predaje stana.

Ako najmoprimac ne iseli iz stana nakon sporazumno ugovorenog roka, za iseljenje se primjenjuje odredba članka 51. stavka 4. ove Odluke.

Članak 53.

Najmodavac predaje najmoprimcu stan u stanju pogodnom za stanovanje.

Najmodavac i najmoprimac zapisnički utvrđuju stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.

Najmodavac je dužan održavati stan koji se daje u najam u stanju pogodnom za stanovanje, u skladu s ugovorom o najmu.

Članak 54.

Najmoprimac je dužan koristiti se stanom načinom dobrog domaćina i čuvati ga od oštećenja.

Najmoprimac ne smije obavljati preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne najmodavčeve pisane suglasnosti.

Najmoprimac je dužan obavijestiti najmodavca o nužnim popravcima u stanu i na zajedničkim dijelovima zgrade.

Članak 55.

Najmoprimac je zajedno s članovima obiteljskog domaćinstva koji su upisani u ugovor o najmu stana, dužan useliti u stan odnosno započeti s korištenjem stana najkasnije u roku od 15 dana od dana kad mu je predan stan u posjed i na korištenje.

Ukoliko najmoprimac s članovima obiteljskog domaćinstva ne useli u stan odnosno ne započne s korištenjem stana u roku iz prethodnog stavka ovog članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, najmoprimac se briše s Liste reda prvenstva.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, najmoprimac je dužan predati odnosno vratiti stan u posjed Gradu Dubrovniku u roku od 8 dana od dana primitka zaključka gradonačelnika o brisanju s Liste reda prvenstva.

Članak 56.

Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili korisnici stana prouzroče u stanu i na zajedničkim dijelovima, prostorima i uređajima zgrade i zemljištu koje služi za redovnu uporabu zgrade.

Za neplaćenu najamninu i naknadu štete iz stavka 1 ovog članka postoji zakonsko založno pravo najmodavca na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegova obiteljskog domaćinstva, koje mogu biti predmetom ovrhe. Najmodavac može te pokretnine prilikom najmoprimčeva iseljenja zadržati dok ne bude plaćen neplaćeni iznos najamnine, odnosno naknade štete.

U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovoga članka za neplaćenu najamninu i počinjenu štetu solidarno s najmoprimcem odgovaraju i članovi njegova obiteljskog domaćinstva.

Članak 57.

Najmoprimac i drugi korisnici stana dužni su ovlaštenim osobama Grada Dubrovnika dopustiti ulazak u stan u svrhu redovne ili izvanredne provjere korištenja stana i činjenica u svezi s pravom na najam stana.

Redovna provjera korištenja stana obavlja se najmanje jednom godišnje, prema planu Upravnog odjela.

Izvanredna provjera korištenja stana može se izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

Izvanredna provjera korištenja stana obavlja se naročito u sljedećim slučajevima:

- neplaćanja najamnine i/ili troškova u svezi s korištenjem stana,
- sumnje u nekorištenje stana,
- sumnje da stan koriste osobe koje nisu upisane u ugovor o najmu stana,
- sumnje da stan više ne koriste neke osobe koje su upisane u ugovor o najmu stana,
- sumnje da se u stanu ili dijelu stana obavlja poslovna djelatnost,
- sumnje da se stan, zajednički dijelovi, prostori i uređaji zgrade i zemljište koje služi za redovnu uporabu zgrade koristi suprotno ugovoru o najmu, Zakonu, ovoj odluci i drugim propisima ili da se na njima obavljaju preinake bez pismene suglasnosti Grada Dubrovnika i drugih nadležnih tijela,
- radi žurne provjere činjenica u svezi s pravom na daljnje korištenje stana (stjecanje kuće, stana ili drugih nekretnina i pokretnina, izmjene u primanjima obiteljskog domaćinstva i dr.),
- radi utvrđivanja i otklanjanja štete,
- iz drugih opravdanih razloga radi kojih se mora žurno postupati.

O obavljenoj provjeri korištenja stana sačinjava se zapisnik.

Činjenice utvrđene zapisnikom iz prethodnog stavka ovog članka predstavljaju osnovu za otkaz, odnosno raskid ugovora o najmu stana.

Članak 58.

Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma predati stan najmodavcu u stanju u kojem ga je zaprimio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem stana, osim ako su stranke drukčije ugovorile.

Članak 59.

Najmoprimac ima pravo uporabe zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje stanom, te pravo korištenja zemljištem koje služi zgradi.

Najmoprimac ima pravo uporabe i drugih zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade ako je to određeno ugovorom.

Članak 60.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati najamninu i druge troškove vezane za korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, te zemljišta koje služi za redovnu uporabu zgrade.

Zaštićenu najamninu plaćaju najmoprimci koji ispunjavaju uvjete iz Zakona o najmu stanova, Uredbe Vlade Republike Hrvatske o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, iz drugih posebnih propisa i ove odluke.

Slobodno ugovorenu najamninu plaćaju svi ostali najmoprimci stanova koji nemaju pravo na zaštićenu najamninu.

Za vrijeme dok traje otkazni rok najmoprimac je dužan plaćati uredno najamninu i druge troškove vezane za korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, te zemljišta koje služi za redovnu uporabu zgrade, sukladno odredbama ugovora o najmu stana.

Obveze iz stavka 4. ovog članka u slučaju smrti najmoprimca ili trajnog iseljenja najmoprimca iz stana, dužan je uredno izvršavati član obiteljskog domaćinstva koji je podnio zahtjev za priznavanje statusa najmoprimca i sklapanje ugovora o najmu, sve dok Grad Dubrovnik ne odluči po njegovom zahtjevu.

Kriterije i mjerila za utvrđivanje visine slobodno ugovorene najamnine i dopunska pravila u svezi utvrđivanja zaštićene najamnine, propisuje gradonačelnik posebnim pravilnikom.

Članak 61.

Najamnina se uplaćuje u korist Proračuna Grada Dubrovnika, a služi za namjene određene Zakonom i odlukama nadležnih gradskih tijela.

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

Članak 62.

Troškove vezane za korištenje stana (napr. električna energija, voda, plin i dr.) najmoprimac je obvezan podmirivat neposredno plaćanjem davatelju usluge.

Najmoprimac je kao obveznik dužan plaćati komunalnu naknadu za stan, na temelju rješenja nadležnog tijela.

Sve obveze iz stavka 1. i 2. ovog članka najmoprimac je dužan plaćati uredno i u rokovima.

Troškove u svezi s korištenjem zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, te zemljišta koje služi za redovnu uporabu zgrade (električna energija, voda, održavanje čistoće i dr.), najmoprimac je dužan uredno i rokovima podmirivati sukladno odluci suvlasnika zgrade odnosno nadležnog tijela.

VII. PRIJELAZNE ODREDBE

Članak 63.

Popis socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja koje imaju pravo na dodjelu stana u najam u vlasništvu Grada Dubrovnika sa stanjem 01. siječnja 2015. , utvrđen na osnovi Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika socijalno ugroženim osobama i osobama slabijeg imovnog stanja ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", br. 4/97 i 3/00), utvrđuje se kao važeća Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam, a najkasnije do objavljivanja javnog natječaja za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam .

Na osnovi Popisa iz prethodnog stavka ove odluke stan se može dati u najam osobi koja ispunjava sve uvjete za davanje stana u najam iz ove odluke, po postupku propisanom ovom odlukom, samo ako je postupak pokrenut u vrijeme važenja Popisa.

Osobu - kandidata za davanje stana u najam na osnovi Popisa iz stavka 2. ovog članka Upravni odjel će pozvat da u roku od 15 dana dostavi sve isprave i dokaze o ispunjavanju uvjeta za davanje stana u najam propisane ovom odlukom.

Ako kandidat ispunjava sve uvjete dat će mu se određeni slobodni stan u najam, a u slučaju da ne ispunjava sve uvjete ili u postavljenom roku ne dostavi traženu dokumentaciju bit će brisan iz Popisa iz stavka 1. ovog članka. O davanju stana u najam odnosno brisanju s Popisa, na prijedlog Povjerenstva odlučuje gradonačelnik zaključkom.

Članak 64.

Ugovori o najmu stana sa zaštićenom najamninom zaključeni prije stupanja na snagu ove odluke na osnovi Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika socijalno ugroženim osobama i osobama slabijeg imovnog stanja ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", br. 4/97 i 3/00) neće se obnavljati i prestaju važiti istekom roka na koji su zaključeni.

S najmoprimcem stana iz prethodnog stavka ovog članka zaključit će se novi ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, ako najmoprimac podnese zahtjev za zaključenje novog ugovora i ako ispunjava sve uvjete iz ove odluke za davanje u najam takvog stana, te to dokaže ispravama i dokazima koji su propisani ovom odlukom.

Članak 65.

Ostali ugovori o najmu stana zaključeni prije stupanja na snagu ove odluke koji nisu zaključeni na osnovi odluke iz članka 64. stavak 1 ili na osnovi drugog važećeg općeg akta o davanju u najam gradskog stana ili na osnovi članka 31. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", br. 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) neće se obnavljati i prestaju važiti istekom roka na koji su zaključeni.

Ugovori iz prethodnog stavka ovog članka koji su zaključeni na neodređeno vrijeme ili nisu zaključeni na točno određeni kalendarski rok, otkazat će se.

S najmoprimcem stana iz stavka 1. i 2. ovog članka zaključit će se novi ugovor o najmu stana, ako najmoprimac podnese zahtjev za zaključenje novog ugovora i ako ispunjava sve uvjete iz ove odluke za davanje u najam takvog stana, te to dokaže ispravama i dokazima koji su propisani ovom odlukom.

Članak 66.

Nakon stupanja na snagu ove odluke zabranjeno je sklapanje ugovora o čuvanju stana.

Ugovori o čuvanju stana zaključeni prije stupanja na snagu ove odluke s korisnicima gradskih stanova, neće se obnavljati i prestaju važiti istekom roka na koji su zaključeni.

Ugovori iz stavka 2. ovog članka koji sadrže klauzulu po kojoj ugovor prestaje važiti i prije utvrđenog roka, ako Grad Dubrovnik odluči raspolagati sa stanom na drugi način, te ugovori zaključeni na neodređeno vrijeme ili bez točno određenog kalendarskog roka, otkazat će se.

S korisnikom stana iz stavka 2. i 3. ovog članka zaključit će se ugovor o najmu stana, ako ta osoba podnese zahtjev za zaključenje takvog ugovora i ako ispunjava sve uvjete iz ove odluke za davanje u najam gradskog stana, te to dokaže ispravama i dokazima koji su propisani ovom odlukom.

Članak 67.

Izuzetno od odredbe članka 64. stavak 2. , članka 65. stavak 3. i članka 66. stavak 4. ove odluke, neće se zaključiti ugovor o najmu stana odnosno novi ugovor s postojećim korisnikom stana:

- ako se predmetni stan zaključkom gradonačelnika grada Dubrovnika odredi kao stan čija će namjena biti davanje u najam osobama iz čl. 6. stav. 2. ove Odluke.
- ako je korisnik stana neuredno izvršavao obvezu plaćanja najamnine odnosno naknade iz ugovora o čuvanju stana,
- ako se korisnik stana ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva nije pridržavao ugovornih obveza ili su činili radnje koje po ugovoru, ovoj odluci i Zakonu predstavljaju razlog za otkazivanje ili raskid ugovora o najmu stana.

Članak 68.

Najmoprimci stanova temeljem ugovora o najmu iz članka 64. i 65. ove odluke, te korisnici stanova temeljem ugovora o čuvanju stana iz članka 66. ove odluke, ako podnose zahtjev Gradu Dubrovniku za sklapanje novog ugovora o najmu taj zahtjev su dužni podnijeti u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti Grada Dubrovnika o prestanku važenja odnosno otkazu postojećih ugovora . Uz zahtjev su obvezatni priložiti sve isprave i dokaze o ispunjavanju uvjeta iz ove odluke za davanje predmetnog stana u najam.

O zahtjevu iz prethodnog stavka, na prijedlog Povjerenstva odlučuje gradonačelnik zaključkom, na način da će zahtjev usvojiti ako je osnovan, a ako nije zahtjev će se odbiti kao neosnovan, odnosno odbaciti ako nije u postavljenom roku dostavljen ili u tom roku zahtjevu nisu priložene sve potrebne isprave i dokazi.

Članak 69.

Osobe koje se koriste gradskim stanovima bez valjane pravne osnove obvezne su Gradu Dubrovniku naknaditi korist koju su imale i imaju od takvog korištenja stana.

Naknada iz stavka 1. ovog članka mora se plaćati cijelo vrijeme korištenja stana bez valjane pravne osnove.

Plaćanje naknade iz prethodnog stavka ovog članka neovisno je o pravu Grada Dubrovnika za naknadu štete od korisnika.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka obvezne su plaćati i osobe koje su nastavile bez valjane pravne osnove koristiti stan:

- nakon isteku otkaznog roka za ugovor o najmu stana, te
- nakon što je Grad Dubrovnik s njima odbio sklopiti ugovor o najmu.

U svezi s plaćanjem naknade iz stavka 1. ovog članka primjenjuju se odredbe članka 61. ove odluke.

Kriteriji i mjerila za utvrđivanje visine naknade iz stavka 1. ovog članka propisuju se pravilnikom iz članka 60. stavak 6. ove odluke.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 70.

Odredbe ove odluke ne primjenjuju se na odnose glede korištenja stana i ugovora o najmu stana s osobama iz članka 30. stavak 1. i 2. Zakona o najmu stanova (najmoprimci - raniji nositelji stanarskog prava).

Članak 71.

Svi zahtjevi podneseni nakon donošenja Liste reda prvenstva iz članka 30. ove odluke uzet će se u razmatranje po podnošenju novog zahtjeva u sljedećem natječajnom roku.

Članak 72.

Glede dopunskih postupovnih pravila u primjeni ove odluke analogno se primjenjuju pravila Zakona o općem upravnom postupku.

Članak 73.

U svim slučajevima koji nisu posebno propisani ovom odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova, drugih zakona i propisa.

Članak 74.

Tumačenje odredaba ove odluke daje Gradsko vijeće Grada Dubrovnika.

Članak 75.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaju važiti:

- Odluka o najmu stanova ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", br. 4/98) i
- Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika socijalno ugroženim osobama
i osobama slabijeg imovnog stanja ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", br. 4/97 i 3/00).

Članak 76.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenom glasniku Grada Dubrovnika".

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
Grad Dubrovnik
Upravni odjel za gospodarenje
nekretninama
KLASA:371-01/15-01/77
URBROJ:2117/01-04-15-1
Dubrovnik, 1.listopada 2015.g.

GRADONAČELNIKU
o v d j e

Predmet: Prijedlog zaključka o utvrđivanju rješenja Gradskog vijeća kojim Grad Dubrovnik donosi Odluku o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika

Na temelju članka 51 Zakona o najmu stanova (NN, br. 91/96 i 48/98) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika donijelo je 1998.g. Odluku o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika socijalno ugroženim osobama i osobama slabijeg imovnog stanja te Odluku o najmu stanova.

Budući da se u razdoblju od donošenja gore navedenih Odluka ukazala potreba za izmjenama, predlaže se donošenje jedinstvene Odluke o najmu stanova. Predmetnom Odlukom se propisuju uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam, postupak i tijela za davanje stanova u najam, prava i obveze strana iz ugovora o najmu stanova. Prijedlog Odluke se odnosi na najam stanova i stambenih prostora na način da se stanovi dodjeljuju u najam na temelju Liste reda prvenstva.

Temeljem prethodno navedenog i na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01., 129/05., 109/07., 125/08. i 36/09.) i članka 42. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09., 6/10. i 3/11.), predlaže se donošenje sljedećeg

ZAKLJUČKA

1. Utvrđuje se prijedlog Rješenja o donošenju Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika i dostavlja se Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
2. Izvjestitelj o ovom predmetu bit će Andro Vlahušić, gradonačelnik Grada Dubrovnika.

Pročelnica
Branka Vukić, dipl.iur.

Dostaviti:

1. Gradsko vijeće Grada Dubrovnika
2. Upravni odjel za gospodarenje nekretninama, ovdje
3. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
4. Pismohrana

Obrazloženje Prijedloga odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika

Na temelju članka 51 Zakona o najmu stanova (NN, br. 91/96 i 48/98) Gadsko vijeće Grada Dubrovnika donijelo je 1998.g. Odluku o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika socijalno ugroženim osobama i osobama slabijeg imovnog stanja te Odluku o najmu stanova.

Budući da se u razdoblju od donošenja gore navedenih Odluka ukazala potreba za izmjenama, predlaže se donošenje jedinstvene Odluke o najmu stanova.

U stambenom fondu Grada Dubrovnika evidentirana su ukupno 276 stana. Od ukupno 276 stana: 123 stana su u izvornom vlasništvu Grada od čega 42 zaštićena najmoprimca stan koriste po provedenom postupku na temelju gradske Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika socijalno ugroženim osobama i osobama slabijeg imovnog stanja. 153 stana su u izvedenom - derivativnom vlasništvu Grada Dubrovnika.

Predmetnom Odlukom se propisuju uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam, postupak i tijela za davanje stanova u najam, prava i obveze strana iz ugovora o najmu stanova.

Prijedlog Odluke se odnosi na najam stanova i stambenih prostora na način da se stanovi dodjeljuju u najam na temelju Liste reda prvenstva.

Naime, nakon provedenog postupka po javnom natječaju, pravo na podnošenje zahtjeva za davanje predmetnih stanova u najam odnosno uvrštenje na Listu reda prvenstva ima osoba koja zajedno sa svim članovima svog obiteljskog domaćinstva kumulativno ispunjava određene uvjete, i to da su državljani Republike Hrvatske, da imaju prebivalište na području Grada Dubrovnika, s tim da podnositelj zahtjeva na području Grada Dubrovnika mora imati prebivalište u neprekidnom trajanju od najmanje 15 godina, da nemaju riješeno stambeno pitanje, niti mogućnost da ga riješe na drugi način, da ukupna mjesečna primanja po članu obiteljskog domaćinstva u prethodnoj godini ne prelaze 50% iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini, da nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu nekretnine, da ne koriste bez valjanog pravnog temelja stan ili drugu nekretninu u vlasništvu Grada Dubrovnika ili nad kojom Grad Dubrovnik ima vlasničko-pravna ovlaštenja, da nemaju nepodmirenih dugovanja prema Gradu Dubrovniku. Nakon provedenog postupka po raspisanom javnom natječaju, sukladno odredbama odluke gradski stanovi daju se u najam po konačno utvrđenoj Listi reda prvenstva podnositelja zahtjeva za davanje u najam stana. Stanovi izgrađeni sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja mogu se dati u najam samo na temelju Liste reda prvenstva i to isključivo socijalno ugroženim osobama i osobama slabijeg imovnog stanja, a koji uz ostale uvjete iz ove odluke primaju zajamčenu minimalnu naknadu pri Centru za socijalnu skrb najmanje šest mjeseci do podnošenja zahtjeva za davanje stana u najam.

Postupak za utvrđivanje liste prioriteta provodi Povjerenstvo. Na osnovi utvrđenog ukupnog broja bodova po svakom zahtjevu kod kojeg su ispunjeni svi uvjeti za davanje stana u najam, Povjerenstvo utvrđuje prijedlog Liste reda prvenstva s redoslijedom podnositelja zahtjeva prema ukupnom broju bodova. Prijedlog Liste reda prvenstva službeno se objavljuje na oglasnoj ploči Grada, na web stranici Grada i Centra za socijalnu skrb Dubrovnik, te o pravu pismenog prigovora na istu. Nakon konačnog odlučivanja po prigovorima, na prijedlog Povjerenstva Gradonačelnik utvrđuje konačnu Listu reda prvenstva. Konačna Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada, na web stranici Grada i Centra za socijalnu skrb Dubrovnik. Konačna Lista reda prvenstva vrijedi tri godine odnosno do utvrđivanja nove konačne Liste reda prvenstva.

Stan se daje u najam prema redoslijedu tih osoba na konačnoj Listi reda prvenstva i to na temelju konačne i ažurirane Liste reda prvenstva, na prijedlog Povjerenstva, zaključkom Gradonačelnika.