

Na temelju članka 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) i članka 17. i 39. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 2/21) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na ___ sjednici, održanoj dana _____ 2023., donosi sljedeću:

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, osim onih stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika na koje se odnose posebne odluke o najmu stanova Gradskog vijeća Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: gradski stanovi),
- veličina stana koji se može dati u najam,
- prava i obveze najmodavca i najmoprimca,
- utvrđivanje najamnine,
- druga pitanja u svezi s davanjem gradskih stanova u najam.

Članak 2.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 3.

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 najmoprimac koristi, (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Članak 4.

Područje Grada Dubrovnika u smislu ove Odluke je područje utvrđeno člankom 4. i 5. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 2/21).

Članak 5.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na davanje u najam stanova iz članka 3. 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 6.

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:
 - za samca 70% iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini;
 - za obitelj sa dva i više člana - 50% iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini
4. da nemaju u vlasništvu, suvlasništvu ili posjedu 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,
7. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nisu korisnici ugovora o kreditu u svrhu kupnje i/ili adaptacije stambenog prostora, gradnju ili dovršenje stambenog objekta.

Članak 7.

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 najmoprimcem stanuju.

Članak 8.

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 Hrvatskom zavodu za socijalni rad, Područnom uredu Dubrovnik najmanje šest mjeseci do podnošenja zahtjeva za davanje stana u najam (socijalno ugrožene osobe) ili da im mjesečna 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 (u daljnjem tekstu gradonačelnik) će, prije dodjele stana osobama iz stavka 2. ovog članka, zaključkom utvrditi da se radi o stanu za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja.

Članak 9.

Iznimno od odredbe čl. 8. 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,
- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Dubrovnika koji je onеспosobljen za redovnu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i sl.), ruševnosti zgrade, odnosno stana, a čiju onеспosobljenost, utvrdi ovlašteni sudski vještak po nalogu nadležnog upravnog odjela,
- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Dubrovnika za koji je doneseno rješenje o uklanjanju zgrade zbog dotrajalosti i ugrožene stabilnosti,
- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Dubrovnika u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Grad ili kada je u pitanju interes ili obveza Grada,
- osobama koje su u najmu stana u vlasništvu Grada Dubrovnika radi oslobađanja tog stana za druge namjene,
- u drugim društveno opravdanim slučajevima.

Osobe od posebnog značenja za Grad Dubrovnik u stanu danom im u najam imaju obvezu živjeti u kontinuitetu te trebaju podnijeti dokaze da nemaju u vlasništvu, suvlasništvu ili posjedu nekretnine na području Dubrovnika. O svakoj promjeni moraju obavijestiti najmodavca i ukoliko više ne udovoljavaju ovim kriterijima gube pravo najma.

O davanju gradskog stana u najam na osnovi odredbi stavka 1. ovog članka odlučuje Gradsko vijeće na prijedlog povjerenstva iz članka 22. ove Odluke, a po prethodnoj inicijativi nadležnog upravnog odjela Grada Dubrovnika.

Nadležni upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom (u daljnjem tekstu: Upravni odjel) ima pravo zahtijevati dostavu relevantne dokumentacije od osoba čije iniciranje dodjele stana u najam temeljem ovog članka predlaže.

S osobama koje ostvare pravo na najam stana na osnovi ovog članka, a nemaju status zaštićenog najmoprimca na neodređeno vrijeme, zaključuje se ugovor o najmu stana na određeno vrijeme sa slobodno ugovorenom najamninom sukladno odredbama ove Odluke i zaključku Gradskog vijeća, u trajanju do najviše 5 godina.

Članak 10.

Grad Dubrovnik može izvan liste reda prvenstva, dati u najam gradski stan i osobama koje imaju status žrtve nasilja u obitelji, ako ispunjavaju sljedeće uvjete:

- da imaju prebivalište na području grada Dubrovnika (najmanje 7 godina neprekidno do podnošenja zahtjeva ili 15 godina s prekidima), što se dokazuje uvjerenjem o prebivalištu nadležne službe Policijske uprave,
- da imaju pravomoćnu sudsku presudu o počinjenom nasilju u obitelji prema podnositelju zahtjeva (od pravomoćnosti presude ne smije proći više od 7 godina),
- nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu drugu useljivu obiteljsku kuću ili stan na području Republike Hrvatske, što se dokazuje potvrdom zemljišno – knjižnog odjela nadležnog Općinskog suda da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva nisu evidentirani kao vlasnici ili suvlasnici obiteljske kuće ili stana, te ovjerenom javnobilježničkom izjavom, danom pod moralnom i kaznenom odgovornošću, da na području Republike Hrvatske nemaju drugu useljivu obiteljsku kuću ili stan,
- da nemaju dovoljno sredstava za osiguranje odgovarajuće stambene jedinice nužne za stanovanje, a istu ne mogu ostvariti svojim radom, dohotkom od imovine, od obveznika uzdržavanja ili na drugi način, odnosno kada ukupni dohodak i ukupni primici podnositelja zahtjeva i punoljetnih članova njegova kućanstva mjesečno ne prelaze po članu kućanstva iznos od jedne proračunske osnovice, pri čemu daju izjavu kojom ovlašćuju Grad Dubrovnik da provjeri, obradi, čuva i koristi podatke o ostvarenim dohodcima i primicima podnositelja zahtjeva i članova obitelji,
- da su iskoristile pravo na stambeno zbrinjavanje putem nadležnog državnog ureda za stambeno zbrinjavanje, što se dokazuje potvrdom Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje,
- da imaju preporuku nadležnog upravnog odjela Grada Dubrovnika za socijalnu skrb i preporuku nadležnog Područnog ureda Hrvatskog zavoda za socijalni rad o potrebi stambenog zbrinjavanja žrtve nasilja u obitelji.

Osobe koje imaju status žrtve nasilja u obitelji u stanu danom im u najam imaju obvezu živjeti u kontinuitetu te o svakoj promjeni moraju obavijestiti najmodavca i ukoliko više ne udovoljavaju ovim kriterijima gube pravo najma.

O davanju gradskog stana u najam na osnovi odredbi stavka 1. ovog članka odlučuje Gradsko vijeće na prijedlog povjerenstva iz članka 22. ove Odluke, a po prethodnoj inicijativi Upravnog odjela Grada Dubrovnika za socijalnu skrb i preporuku nadležnog Područnog ureda Hrvatskog zavoda za socijalni rad o potrebi stambenog zbrinjavanja žrtve nasilja u obitelji.

S osobama koje ostvare pravo na najam stana na osnovi ovog članka zaključuje se ugovor o najmu stana na određeno vrijeme sa slobodno ugovorenom najamninom sukladno odredbama ove Odluke i zaključku Gradskog vijeća, u trajanju do najviše 5 godina.

III. VELIČINA STANA KOJI SE MOŽE DATI U NAJAM

Članak 11.

Odgovarajućim stanom u smislu ove Odluke, smatra se:

1. za samca ili dvočlano obiteljsko domaćinstvo;
garsonijera ili jednosobni stan,
2. za tročlano obiteljsko domaćinstvo;

jednosobni ili dvosobni stan,

3. za obiteljsko domaćinstvo sa četiri i više članova;

dvosobni ili trosobni stan.

IV. MJERILA ZA UTVRĐIVANJE LISTE REDA PRVENSTVA

Članak 12.

Mjerila za utvrđivanje Liste reda prvenstva za davanje u najam gradskih stanova 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,

1. Vrijeme prebivanja na području grada Dubrovnika

Članak 13.

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.

2. Broj članova obiteljskog domaćinstva

Članak 14.

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 odnosno jednoroditeljske obitelji dodatna..... 3 boda.

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

Status samohranog roditelja odnosno jednoroditeljske obitelji dokazuje se pravomoćnom sudskom odlukom o razvodu braka, odlukom o roditeljskoj skrbi ili smrtnim listom supružnika, uvjerenjem nadležnog Područnog ureda Hrvatskog zavoda za socijalni rad o uzdržavanju, te ostalom relevantnom dokumentacijom.

3. Sudjelovanje u Domovinskom ratu

Članak 15.

Podnositelj zahtjeva i/ ili član obiteljskog domaćinstva ovisno o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu ostvaruju:

- do 12 mjeseci.....1 bod,
- od 12 – 36 mjeseci.....2 boda,
- više od 36 mjeseci.....3 boda.

Status hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata dokazuje se potvrdom nadležnog tijela o utvrđenom statusu hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata za podnositelja zahtjeva i/ ili člana obiteljskog domaćinstva.

4. Primanja po članu obiteljskog domaćinstva

Članak 16.

Prema 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.

Primanjima obiteljskog domaćinstva smatra se prihod obiteljskog domaćinstva (podnositelja zahtjeva i svih članova) ostvaren u godini koja prethodi objavljivanju natječaja iz članka 21. ove Odluke, a čine ga sva novčana sredstva ostvarena po osnovi rada, mirovine, primitaka od imovine ili na neki drugi način (primjerice primitak od udjela u kapitalu, kamate od štednje i sl.) ostvarena u tuzemstvu i u inozemstvu sukladno propisima o oporezivanju dohotka, a umanjena za iznos uplaćenog poreza i prireza.

Podnositelj zahtjeva je obavezan uz zahtjev priložiti sljedeće:

- izjavu kojom se Grad Dubrovnik ovlašćuje da provjeri, obradi, čuva i koristi podatke o ostvarenim dohodcima i primicima Podnositelja zahtjeva i članova obitelji,
- potvrdu Zavoda za zapošljavanje za nezaposlene osobe,
- za redovne studente potvrdu fakulteta o redovitom školovanju,

- druge dokaze koje se od njega zatraže.

5. Socijalno - zdravstveni status

Članak 17.

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

- osobe s invaliditetom 90% -100% oštećenja organizma, uz utvrđen IV stupanj funkcionalnog oštećenja (teški invaliditet)..... 10 bodova
- osobe s invaliditetom 60% - 80% oštećenja organizma uz utvrđen III stupanj funkcionalnog oštećenja (teži invaliditet).....5 bodova
- osobe s 20%-59% oštećenja organizma uz utvrđen I i II stupanj funkcionalnog oštećenja. ...3 boda

Dokaz koji je potrebno dostaviti: ovjereni preslik pravomoćnog Rješenja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom postotku tjelesnog oštećenja, ovjereni preslik pravomoćnog Rješenja nadležnog Područnog ureda Hrvatskog zavoda za socijalni rad o priznavanju prava na osobnu invalidninu (dokazuje postojanje teškog invaliditeta-IV stupanj funkcionalnog oštećenja), ovjereni preslik pravomoćnog Rješenja nadležnog Područnog ureda Hrvatskog zavoda za socijalni rad o priznavanju prava na doplatak za pomoć i njegu (dokazuje postojanje težeg invaliditeta-III stupanj funkcionalnog oštećenja), ovjereni preslik pravomoćnog Rješenja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o priznavanju prava na uvećani dječji doplatok (III i IV stupanj funkcionalnog oštećenja), Rješenje nadležnog Područnog ureda Hrvatskog zavoda za socijalni rad o funkcionalnom oštećenju te rješenja nadležnih tijela kojima je status osoba s invaliditetom utvrđen prema posebnim propisima.

Članak 18.

Ako su podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva korisnici zajamčene minimalne naknade, osobne invalidnine ili doplatka za pomoć i njegu, podnositelj zahtjeva ostvaruje ukupno.....5 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se pravomoćnim rješenjem nadležnog Područnog ureda Hrvatskog zavoda za socijalni rad o priznatom pravu iz stavka 1. ovoga članka i potvrdom o zadnjem primitku sredstava od nadležnog Područnog ureda Hrvatskog zavoda za socijalni rad.

6. Školovanje djece

Članak 19.

Prema broju djece predškolske dobi ili djece koja se redovito školuju, a koja su navedena u zahtjevu, podnositelj zahtjeva ostvaruje za svako dijete.....2 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se za djecu predškolske dobi rodnim listom/ izvatkom iz matične knjige rođenih, a za djecu na redovnom školovanju potvrdom škole, fakulteta odnosno druge obrazovne ustanove.

V. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

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

Članak 20.

Na prijedlog nadležnog upravnog odjela gradonačelnik Grada Dubrovnika objavljuje javni natječaj za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam, kojim pokreće postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Lista reda prvenstva).

Članak 21.

Stanovi se daju u najam na temelju provedenog javnog natječaja.

Natječaj se objavljuje, na oglasnoj ploči Grada Dubrovnika, Pred Dvorom 1, Dubrovnik (u daljnjem tekstu: oglasna ploča Grada), na službenoj web stranici Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: web stranici Grada) na oglasnoj ploči Hrvatskog zavoda za socijalni rad, Područni ured Dubrovnik, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u javnom glasilu.

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, nadležnom upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom, na adresi Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik poštom preporučeno ili izravno u gradskoj pisarnici na adresi Gundulićeva poljana 10, Dubrovnik, sa napomenom „ NE OTVARAJ – JAVNI NATJEČAJ ZA PRIKUPLJANJE ZAHTJEVA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM“.

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.

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.

2. Povjerenstvo za davanje stanova u najam

Članak 22.

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

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva 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 23.

Sve stručne i administrativno - tehničke poslove u svezi s davanjem stanova u najam i korištenjem gradskih stanova obavlja 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 24.

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

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu (preslik važeće osobne iskaznice, putovnice ili domovnice),
2. uvjerenje o prebivalištu za sebe i ostale članove obiteljskog domaćinstva,
3. rodne listove za sebe i ostale članove obiteljskog domaćinstva,
4. vjenčani list ili javnobilježnički ovjerenu izjavu o postojanju izvanbračne zajednice (u skladu s odredbama zakona kojim se uređuju obiteljski odnosi),
5. dokaz o statusu hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
6. izjavu kojom se Grad Dubrovnik ovlašćuje da provjeri, obradi, čuva i koristi podatke o ostvarenim dohodcima i primicima Podnositelja zahtjeva i članova obitelji,
7. uvjerenje katastra o neposjedovanju ili posjedovanju nekretnina za sebe i ostale članove obiteljskog domaćinstva,
8. 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,
9. potvrdu Grada Dubrovnika iz koje je razvidno da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nemaju dugovanja po osnovi javnih davanja,

10. dokaz o invalidnosti,

11. dokaz o primanju zajamčene minimalne naknade od Hrvatskog zavoda za socijalni rad, Područni ured Dubrovnik,

12. javnobilježnički ovjerenu izjavu da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nisu korisnici ugovora o kreditu u svrhu kupnje i/ili adaptacije stambenog prostora, gradnju ili dovršenje stambenog objekta,

13. dopunske dokaze koje zatraži Povjerenstvo ili Upravni odjel.

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

Status izvanbračne zajednice dokazuje se ovjerenom izjavom izvanbračnih drugova i dva svjedoka o životnoj zajednici u zajedničkom domaćinstvu, najmanje tri godine prije podnošenja zahtjeva, te ujedno udovoljavaju zakonskim uvjetima za izjednačavanje izvanbračne zajednice s bračnom zajednicom u skladu s odredbama Obiteljskog zakona.

Članak 25.

Zahtjevi osoba za davanje stana u najam koji su nepotpuni, podneseni izvan roka utvrđenog u natječaju ili ne ispunjavaju uvjete iz članka 6. ove Odluke neće se razmatrati.

Članak 26.

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 27.

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.

Ukoliko dva ili više zahtjeva imaju isti broj utvrđenih bodova prednost za ostvarivanje prava utvrđivat će se prema redoslijedu prioriteta kako slijedi:

a) osoba koja prima zajamčenu minimalnu naknadu pri Hrvatskim zavodom za socijalni rad, Područni ured Dubrovnik,

b) osoba slabijeg imovnog stanja,

c) osoba koja ima više bodova na ime prebivališta na područje Grada Dubrovnika,

d) osoba koja ima više bodova na vrijeme provedeno u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,

e) osoba koja ima više članova obiteljskog domaćinstva.

Članak 28.

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,
- obveze podnositelja zahtjeva za prijavu promjena iz članka 33. ove Odluke,
- datum objavljivanja,
- uputu o pravnom lijeku.

Članak 29.

Prijedlog Liste reda prvenstva službeno se objavljuje na oglasnoj ploči Grada, na web stranici Grada i Hrvatskom zavodu za socijalni rad, Područni ured 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 30.

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

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

Članak 31.

Nakon konačnog odlučivanja po prigovorima iz članka 30. 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 Hrvatskom zavodu za socijalni rad, Područni ured Dubrovnik.

Članak 32.

Konačna Lista reda prvenstva vrijedi do utvrđivanja nove konačne Liste reda prvenstva.

Članak 33.

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,
- 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 roku od 30 dana od smrti podnositelja zahtjeva ili člana obitelji, odnosno prestanka braka/izvanbračne zajednice, potrebno je dostaviti nadležnom upravnom odjelu Grada Dubrovnika smrtni list ili odgovarajuću sudsku odluku kojom je utvrđen prestanak bračne/izvanbračne zajednice.

U slučaju prestanka braka/izvanbračne zajednice potrebno je dostaviti i izjavu oba ili jednog bračnog/izvanbračnog druga ovjerenu od strane javnog bilježnika kojom se određuje osoba koja će na konačnoj Listi reda prvenstva ostati u svojstvu podnositelja zahtjeva.

5. Akt o davanju stana u najam

Članak 34.

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 8. ove Odluke, takav stan se daje u najam prema redoslijedu tih osoba na konačnoj Listi reda prvenstva.

Članak 35.

Ukoliko je od objavljivanja konačne Liste reda prvenstva prošlo više od 6 mjeseci, prije odlučivanja o davanju stana u najam, a nakon provedenog postupka namjene stana iz članka 34. ove Odluke, obaviti će se 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/izvanbračna zajednica podnositelja zahtjeva prestala, mjesto na konačnoj Listi reda prvenstva zadržava supružnik/izvanbračni drug 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 promjena na osnovi odredbi prethodnih stavaka ovog članka ne mijenjaju se ranije utvrđeni bodovi iz konačne Liste reda prvenstva.

Članak 36.

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 6. 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 33. ove Odluke;
- da je odbio ponuđeni odgovarajući stan ili se ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u ostavljenom roku, osim u slučaju iz članka 46. stavak 9. ove Odluke;

- da je odbio primiti stan na korištenje, sukladno članku 44. ove Odluke.

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

Članak 37.

O ažuriranju konačne Liste reda prvenstva temeljem odredbi članka 34., 35. i 36. ove Odluke u svakom pojedinom slučaju, na prijedlog Povjerenstva, odlučuje gradonačelnik zaključkom.

Članak 38.

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

Članak 39.

Zaključak iz članka 37. i 38. ove Odluke objavljuju se na oglasnoj ploči Grada, na web stranici Grada i Hrvatskom zavodu za socijalni rad, Područni ured 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 40.

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 41.

Ugovor o najmu stana zaključuje se kao javnobilježnički akt u svim slučajevima u kojima mjesečni iznos najamnine prelazi 40,00 eura.

Članak 42.

Na dan primopredaje stana, prilikom useljenja, odnosno iseljenja iz stana, ugovorne stranke će sačiniti primopredajni zapisnik.

Podnositelj zahtjeva s kojim Grad Dubrovnik sklopi ugovor o najmu stana u skladu s odredbama ove Odluke dužan je sebe i članove svoje obitelji prijaviti na adresi stana koji je predmet ugovora o najmu u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora te zadržati to prebivalište za cijelo vrijeme trajanja najma.

Izuzetak od obveze zadržavanja prebivališta mogu imati djeca podnositelja zahtjeva ukoliko se u međuvremenu osamostale ili osnuju svoje obitelji, o čemu je potrebno pisano obavijestiti nadležni upravni odjel Grada Dubrovnika.

Članak 43.

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

Članak 44.

Ako najmoprimac odbije primiti stan na korištenje, prethodno potpisani ugovor o najmu stana će se otkazati.

Članak 45.

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

- ugovorne strane,
- adresu i opis stana koji se daje u najam,
- 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,
- odredbu o zabrani davanja u podnajam ili kratkoročno iznajmljivanje stana,

- odredbu o obvezi prijave i zadržavanja prebivališta.

Članak 46.

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.

Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamnikom zaključuje se na određeno vrijeme sa slobodno ugovorenim najamnikom sukladno odredbama ove Odluke i zaključku gradonačelnika, u trajanju do najviše 5 godina.

Ugovori o najmu stana iz stavaka 1. i 2. ovog članka smatrat će se prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako ni jedna ugovorna strana najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku drugu ugovornu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.

Najmodavac može najkasnije 30 dana prije isteka ugovorenog vremena iz ugovora o najmu stana iz stavaka 1. i 2. ovog članka zatražiti od najmoprimca da podnese zahtjev za obnavljanje ugovora i priloži sve isprave i dokaze iz čl. 24. ove Odluke o ispunjavanju uvjeta za daljnji najam takvog stana pod istim uvjetima, a prije svega isprave i dokaze:

- za uvjete iz članka 6. ove Odluke,
- o drugim uvjetima koji se moraju ispunjavati glede prava na najam stana u istom statusu iz osnovnog ugovora.

Najmoprimci su dužni zahtjev iz stavka 4. ovog članka podnijeti u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti Grada Dubrovnika o istom.

Ugovori o najmu stana iz stavaka 1. i 2. ovog članka neće se obnoviti ako najmoprimac više ne ispunjava uvjete iz ove Odluke za davanje u najam takvog stana.

O zahtjevu iz stavka 4. ovog članka, 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.

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.

Članak 47.

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 48.

U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova supružnika/izvanbračnog druga. Ako supružnika/izvanbračnog druga 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 49.

Ukoliko osobe iz članka 48. 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 50.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana i prije roka na koji je on zaključen iz razloga navedenih u čl. 19. Zakona o najmu stanova, te ako:

- najmoprimac ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva stekne u vlasništvo ili suvlasništvo nekretninu, ili otuđi takvu stvar, radi čega više ne ispunjava uvjete ove Odluke,
- ukoliko najmoprimac i/ili članovi njegove obitelji koji su prijavljeni na adresi stana ne borave u predmetnom stanu duže od šest mjeseci neprekidno tijekom kalendarske godine, osim zbog opravdanih razloga (redovito školovanje i sl.),

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana, koji 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 51.

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,
- ako se naknadno utvrdi da je najmoprimac kao podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam dao neistinite podatke temeljem kojih je isti ostvario pravo na najam stana.

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 52.

Najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem poštom preporučeno.

Otkazni rok za iseljenje najmoprimca u slučaju iz članka 50. stavak 1. ove Odluke jest tri mjeseca. 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 51. stavak 2. ove Odluke, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

Članak 53.

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 52. stavka 4. ove Odluke.

Članak 54.

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 55.

Najmoprimac je dužan koristiti se stanom pažnjom 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 56.

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 30 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, otkazat će se ugovor o najmu stana.

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.

Članak 57.

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 58.

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 prema planu Upravnog odjela.

Izvanredna provjera korištenja stana može se izvršiti 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 pisane 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 59.

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 60.

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.

Najmoprimac kojem je stan, sukladno odredbama ove Odluke, dan u najam, kao i najmoprimac, koji se već nalazi u najmu stana, obavezan je stan održavati u urednom stanju, na način da je isti obavezan o svom trošku izvoditi sljedeće radove tekućeg održavanja:

- redovno ličenje i održavanje zidova i stropova,
- bojanje, održavanje stolarije i zamjena razbijenih stakala,
- održavanje i zamjena električnih prekidača, utičnica i rasvjetnih tijela,
- održavanje i zamjena sanitarne opreme s pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, za što je dužan zatražiti suglasnost Grada Dubrovnika,
- zamjena dotrajalih otvora, za što je dužan zatražiti suglasnost Grada Dubrovnika,
- zamjena podnih obloga, za što je dužan zatražiti suglasnost Grada Dubrovnika.

Članak 61.

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.

Kriteriji i mjerila za utvrđivanje visine slobodno ugovorene najamnine i zaštićene najamnine, donose se na temelju akata koje propisuje Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, odnosno na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske.

Članak 62.

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 63.

Troškove vezane za korištenje stana (npr. električna energija, voda 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 64.

Popis osoba sa konačne Liste reda prvenstva (u daljnjem tekstu: Popis) koje imaju pravo na dodjelu stana u najam u vlasništvu Grada Dubrovnika sa stanjem 09. prosinca 2021., utvrđen na osnovi Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", br. 8/2016.), 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 65.

Ugovori o najmu stana sa zaštićenom najamninom i ugovori o najmu stana zaključeni sa slobodno ugovorenom najamninom zaključeni prije stupanja na snagu ove Odluke na osnovi Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj 8/2016) za koje su se sklapali dodaci ugovora, neće se obnavljati i prestaju važiti istekom roka na koji su dodatkom ugovora zaključeni.

Najmodavac može najkasnije 30 dana prije isteka ugovorenog vremena iz ugovora o najmu stana iz stavaka 1. ovog članka obavijestiti najmoprimca o prestanku važenja postojećih ugovora, te će zatražiti od najmoprimca da podnese zahtjev za zaključenje novog ugovora i priloži sve isprave i dokaze iz ove Odluke o ispunjavanju uvjeta za daljnji najam takvog stana pod istim uvjetima.

Najmoprimci su dužni zahtjev podnijeti u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti Grada Dubrovnika o prestanku važenja postojećih ugovora.

S korisnikom stana iz stavka 1. ovog članka zaključit će se ugovor o najmu stana, ako ta osoba ispunjava sve uvjete iz ove Odluke za davanje u najam takvog gradskog stana.

O zahtjevu iz stavka 2. ovog članka, 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 66.

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 1. 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 1. i 2. 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.

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 67.

Izuzetno od odredbe članka 65. stavak 4. i članka 66. stavak 3. ove Odluke, neće se zaključiti ugovor o najmu stana odnosno novi ugovor s postojećim korisnikom stana ako se korisnik stana ili član 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.

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 isteka otkaznog roka za ugovor o najmu stana,
- 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 62. ove Odluke.

Kriteriji i mjerila za utvrđivanje visine naknade iz stavka 1. ovog članka propisuju se aktima iz članka 61. stavak 6. ove Odluke.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 69.

Odredbes 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 (zaštićeni najmoprimci - raniji nositelji stanarskog prava).

Članak 70.

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

Članak 71.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", br. 8/2016.).

Postupci revizije započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, završiti će se po pravilima odluke koja su važila do dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 72.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

IX. ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

Članak 73.

UREDBA (EU) 2016/679 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (dalje u tekstu: Opća uredba o zaštiti podataka) sadrži niz pravila kojima se osigurava zaštita temeljnih prava i sloboda pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka. Zakonom o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18, dalje u tekstu: Zakon) osigurava se provedba Opće uredbe o zaštiti podataka. Temeljem članka 13. i 14. Opće uredbe o zaštiti podataka Grad Dubrovnik, obavještava o osobnim podacima koje kao voditelj obrade prikuplja i obrađuje u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka, zaštiti privatnosti, pravnim osnovama i svrhama obrade, primateljima obrade, rokovima čuvanja kao i o pravima koja ispitanici imaju vezano za obradu osobnih podataka.

Grad Dubrovnik je voditelj obrade koji obrađuje osobne podatke podnositelja zahtjeva u svrhu zadovoljenja stambenih potreba sukladno odredbama ove Odluke.

Traženi osobni podaci i priloženi dokumenti podnositelja zahtjeva nužni su radi utvrđivanja i ostvarivanja prava na zadovoljenja stambenih potreba te formiranje Liste reda prvenstva, Konačne liste reda prvenstva kao i odluke o davanju stana u najma koji će se objaviti na internetskim stranicama Grada Dubrovnika te na oglasnoj ploči Grada Dubrovnika. Grad Dubrovnik neće davati na korištenje osobne podatke koji su prikupljeni u naznačenu svrhu drugim primateljima, osim u slučajevima predviđenim zakonskim propisima. Sukladno Pravilniku o čuvanju, korištenju, odabiranju i izlučivanju arhivskog i registraturnog gradiva

Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 02/13), podaci se čuvaju na rok od 10 godina.

Sukladno odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka osigurano je pravo pristupa osobnim podacima, pravo na ispravak, pravo brisanja („pravo na zaborav“), pravo na ograničenje obrade, pravo na prijenos podataka, pravo na prigovor, pravo podnošenja pritužbe Agenciji za zaštitu osobnih podataka i pravo na povlačenje privole. Prava se mogu ostvariti podnošenjem zahtjeva Službeniku za zaštitu podataka, poštom, preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu: Grad Dubrovnik, Službenik za zaštitu podataka, Dubrovnik, Pred Dvorom 1, osobno na adresu: Grad Dubrovnik, Službenik za zaštitu podataka, Dubrovnik, Pred Dvorom 1 ili putem elektroničke pošte na e-mail: szop@dubrovnik.hr. Obrasci za ostvarivanje prava ispitanika dostupni su na linku: <https://www.dubrovnik.hr/pravo-na-pristup-informacijama/zastita-podataka>, a isti se mogu preuzeti i na pisarnici Grada Dubrovnika.

Vlastoručnim potpisom na obrascima koji su sastavni dio ove Odluke kojima se traži ostvarivanje prava u svrhu zadovoljavanja stambenih potreba potvrđuje se i daje se suglasnost da Grad Dubrovnik može obrađivati osobne podatke navedene u obrascima. Ujedno, vlastoručnim potpisom potvrđuje se identitet podnositelja zahtjeva te da su informacije i izjave dane na obrascima istinite i točne.

KLASA:

URBROJ:

Dubrovnik, ____ . ____ . 2023.

Predsjednik Gradskoga vijeća:

Marko Potrebica, v. r.
