

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) članka 17. i 39. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 2/21), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na ___sjednici održanoj dana _____2023. godine donosi sljedeću

ODLUKU O DAVANJU U NAJAM STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA DUBROVNIKA U SVRHU RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA OBITELJI S VIŠE DJECE NA PODRUČJU POVIJESNE JEZGRE GRADA DUBROVNIKA

CILJ I KORISNICI MJERA

Članak 1.

Ova Odluka donosi se u svrhu zadovoljavanja stambenih potreba obitelji s više djece te poboljšanja kvalitete stanovanja na području grada Dubrovnika. Ovom Odlukom propisuju se uvjeti, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za najam stanova na određeno vrijeme u vlasništvu Grada Dubrovnika koji se nalaze na području povijesne jezgre, prema uvjetima iz ove Odluke i Javnog natječaja.

Članak 2.

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

Članak 3.

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 4.

Stanom se, u smislu ove Odluke, 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, (praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Članak 5.

Gradonačelnik Grada Dubrovnika posebnim zaključkom utvrđuje koji su stanovi u povijesnoj jezgri određeni za rješavanje stambenih potreba obitelji s više djece.

Odgovarajućim stanom u smislu ove Odluke, smatra se:

1. za tročlano obiteljsko domaćinstvo: jednosobni ili dvosobni stan,

2. za obiteljsko domaćinstvo sa četiri i više članova: dvosobni ili trosobni stan.

Članak 6.

Stanovi se daju u najam na određeno vrijeme od 10 godina od dana sklapanja Ugovora o najmu stana, uz mogućnost sklapanja novog ugovora o najmu nakon proteka roka od 10 godina, ukoliko najmoprimac i dalje bude ispunjavao uvjete iz ove Odluke.

Članak 7.

Korisnici mjera su obitelji s više djece.

Obitelj u smislu ove Odluke je zajednica koju čine:

- podnositelj zahtjeva i njegov bračni drug ili izvanbračni drug s više djece/ pastoraka i posvojenika,
- jedan roditelj koji je podnositelj zahtjeva s više djece (jednoroditeljska obitelj) ili samohrani roditelj koji je podnositelj zahtjeva s više djece (samohrani roditelj je roditelj koji nije u braku i ne živi u izvanbračnoj zajednici, a sam skrbi za svoju djecu i uzdržava ih), koji zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno.

Članom mlade obitelji smatra se i dijete koje ne živi u obitelji, a nalazi se na školovanju u drugom administrativnom području do završetka redovitog školovanja, a najkasnije do navršene 26. godine života.

UVJETI I DOKUMENTACIJA ZA DAVANJE STANA U NAJAM

Članak 8.

Pravo na podnošenje zahtjeva za najam stana (dalje u tekstu: zahtjev) imaju državljani Republike Hrvatske i to obitelji s više djece koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nema/ju riješeno stambeno pitanje
2. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji:
 - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu nekretnine na području Republike Hrvatske,
 - nisu posjednici nekretnina u vlasništvu Grada Dubrovnika ili na kojima Grad Dubrovnik ima vlasničkopravna ovlaštenja,
 - nisu oslobođeni od plaćanja komunalnog doprinosa u skladu s odredbama propisa Grada Dubrovnika,
3. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji u posljednjih 15 godina prije podnošenja zahtjeva za najam nisu nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili, odnosno odrekli se od nasljedstva ili na bilo koji drugi način ustupili nekretninu odnosno svoj suvlasnički udio trećoj osobi,
4. da podnositelj zahtjeva ima prijavljeno prebivalište na području Grada Dubrovnika najmanje 15 godina neprekidno prije podnošenja zahtjeva za najam stana, a članovi obitelji moraju imati prijavljeno prebivalište na području Grada Dubrovnika,

5. da podnositelj zahtjeva i punoljetni članovi obitelji nemaju dugovanje prema Gradu Dubrovniku,
6. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nemaju ni s kim potpisan ugovor o doživotnom i/ili dosmrtnom uzdržavanju,
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 9.

Status podnositelja zahtjeva i članova obitelji po uvjetima iz ove Odluke dokazuje se odgovarajućim ispravama izdanim od ovlaštenih tijela.

Članak 10.

Podnositelj zahtjeva s kojim Grad Dubrovnikom 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.

Podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti potvrde/uvjerenja o prebivalištu za sebe i članove svoje obitelji, nadležnom upravnom odjelu Grada Dubrovnika u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o najmu te za cijelo vrijeme trajanja istog svake godine, najkasnije do 31. siječnja za prethodnu godinu.

Iznimno i to u slučaju:

- smrti podnositelja zahtjeva ili člana obitelji,
- prestanka braka/izvanbračne zajednice

do roka utvrđenog u prethodnom stavku moraju se dostaviti potvrde/uvjerenja o prebivalištu za članove obitelji koji i dalje žive u stambenom objektu.

U roku od 30 dana od smrti podnositelja zahtjeva ili člana obitelji, odnosno prestanka braka, potrebno je dostaviti nadležnom upravnom odjelu Grada Dubrovnika smrtni list ili odgovarajuće 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 se nadalje nastaviti koristiti s predmetnim stanom preostalim članovima obitelji.

Članak 11.

Zahtjev mora sadržavati: ime, prezime, mjesto rođenja, prebivalište i osobni identifikacijski broj podnositelja zahtjeva, ime i prezime, mjesto rođenja, prebivalište i osobni identifikacijski broj svih

članova obitelji za koje se podnosi zahtjev te srodstvo s podnositeljem zahtjeva, vlastoručni potpis podnositelja zahtjeva.

Zahtjev i dokumentacija (za koju su propisani obrasci) predaju se na obrascima koji su dio ove Odluke.

Zahtjev i dokumentacija (za koju su propisani obrasci) koji ne budu dostavljeni na obrascima koji su sastavni dio ove Odluke, neće se razmatrati.

Članak 12.

Dokazi o ispunjavanju uvjeta u trenutku podnošenja zahtjeva ne smiju biti stariji od 30 dana od dana objave Javnog natječaja iz članka 13. ove Odluke, osim u slučaju kada je drugačije propisano odredbama Odluke.

POSTUPAK I TIJELO ZA PROVEDBU DAVANJA STANA U NAJAM

Članak 13.

Postupak za davanje u najam stanova iz članka 5. ove Odluke pokreće se objavljivanjem Javnog natječaja za podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam (dalje u tekstu: Javni natječaj).

Javni natječaj raspisuje gradonačelnik Grada Dubrovnika, na prijedlog nadležnog Upravnog odjela.

Javni natječaj će se objaviti na oglasnoj ploči i na službenim stranicama Grada Dubrovnika, 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 javnog natječaja u javnom glasilu.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

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

Članak 14.

Analizu i bodovanje zahtjeva zaprimljenih po objavljenom javnom natječaju i utvrđivanje prijedloga Liste reda prvenstva o davanju stana u najam na području povijesne jezgre (u daljnjem tekstu: Lista reda prvenstva) obavlja Povjerenstvo za davanje stanova u najam obiteljima s više djece na području povijesne jezgre grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo predlaže gradonačelniku davanje stana u najam te obavlja i druge zadatke utvrđene ovom Odlukom.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana koje imenuje gradonačelnik.

Administrativno tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja nadležni upravni odjel.

Članka 15.

Na prijedlog Povjerenstva nadležni Upravni odjel za gospodarenje imovinom može zatražiti podatke iz službenih evidencija drugih nadležnih tijela kao i od podnositelja zahtjeva zatražiti dostavu dodatne dokumentacije, u slučaju sumnje u vjerodostojnost isprava i dokaza iz članka 16. ove Odluke.

Zahtjev sa nepotpunom dokumentacijom neće se razmatrati.

Dostava dopunske dokumentacije izvan roka nije dopuštena.

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

- veći broj djece koja prebivaju na istoj adresi,
- vremenu prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Dubrovnika,

Ako više podnositelja zahtjeva istovjetno udovoljava prethodno navedenim prioritetima, izabrati će se onaj koji je vremenski prije podnio zahtjev Gradu Dubrovniku na raspisani Javni natječaj pri čemu prednost ima vremenski prije zaprimljeni zahtjev.

Vrijeme predaje zahtjeva je vrijeme predaje istog preporučeno poštanskom uredu ili vrijeme predaje na protokol Grada Dubrovnika.

MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 16.

Podnositelj zahtjeva mora uz zahtjev za najam stana na propisanom obrascu, priložiti slijedeću dokumentaciju:

1. dokaz o državljanstvu za sebe i članove svog obiteljskog domaćinstva

– važeću osobnu iskaznicu, putovnicu ili domovnicu

2. dokaz da podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu i posjedu nekretnine.

- ispravu zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku , te izjava danu pod moralnom i kaznenom odgovornošću da nemaju u vlasništvu nekretnine na području Republike Hrvatske ovjerenu kod javnog bilježnika,

- isprava nadležnog ureda za katastar Područnog ureda za katastar Dubrovnik o neposjedovanju/posjedovanju nekretnina,

3. uvjerenje o prebivalištu nadležne službe Policijske uprave za podnositelja zahtjeva i sve članove obiteljskog domaćinstva, koje uvjerenje mora sadržavati i podatak o vremenu prebivanja na području Grada Dubrovnika,

4. vjenčani list ili rodni list za sebe i rodne listove za sve članove obiteljskog domaćinstva; rješenje suda o postojanju izvanbračne zajednice ili izjavu sa dva svjedoka (ako takva zajednica postoji),

5. potvrdu Upravnog odjela za proračun, financije i naplatu Grada Dubrovnika o nepostojanju dugovanja prema Gradu,

6. dokaz o broju članova obiteljskog domaćinstva, izjava dana pod moralnom i kaznenom odgovornošću ovjerena kod javnog bilježnika,

7. za djecu na redovnom školovanju izvornik potvrde škole, fakulteta odnosno druge obrazovne ustanove,

8. izvornik uvjerenja - potvrde porezne uprave da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nisu evidentirani kao porezni obveznici od imovine nastale uslijed prometa nekretnina u posljednjih 15 godina prije podnošenja zahtjeva za najam stana,

9. izvornik izjave kojim se Grad Dubrovnik ovlašćuje da provjeri, obradi, čuva i koristi podatke o ostvarenim dohodcima i primicima Podnositelja zahtjeva i članova obitelji (Obrazac I),

10. javnobilježnički ovjerena izjava (Obrazac II) da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji: nemaju riješeno stambeno pitanje, nemaju ni s kim potpisan ugovor o doživotnom i/ili dosmrtnom uzdržavanju, nisu oslobođeni od plaćanja komunalnog doprinosa u skladu s aktima Grada Dubrovnika i da nisu korisnici ugovora o kreditu u svrhu kupnje i/ili adaptacije stambenog prostora, gradnju ili dovršenje stambenog objekta,

11. stupnju oštećenja organizma/funkcionalnog oštećenja dostavlja se: ovjereni preslik pravomoćnog Rješenja Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom postotku tjelesnog oštećenja, ovjereni preslik pravomoćnog Rješenja Hrvatskog zavoda za socijalni rad o priznavanju prava na osobnu invalidninu (dokazuje postojanje teškog invaliditeta-IV stupanj funkcionalnog oštećenja), ovjereni preslik pravomoćnog Rješenja 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 doplatak (III i IV stupanj funkcionalnog oštećenja), Rješenje Hrvatskog zavoda za socijalni rad o funkcionalnom oštećenju te rješenja nadležnih tijela kojima je status osoba s invaliditetom utvrđen prema posebnim propisima,

Gore navedene isprave dostavljaju se u izvorniku ili ovjerovljenom presliku.

LISTA REDA PRVENSTVA ZA DAVANJE STANA U NAJAM

Članak 17.

Lista reda prvenstva sadrži slijedeće podatke:

1. redni broj,
2. prezime, ime, adresu podnositelja zahtjeva,
3. broj bodova po kriterijima za svakog podnositelja zahtjeva,
4. ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
5. mjesto i datum utvrđivanja Liste,
6. uputu o pravnom lijeku.

Članak 18.

Prema vremenu prebivanja na području Grada Dubrovnika, podnositelju zahtjeva pripada:

- b) od 15 do 24 godina..... 15 bodova
- c) 25 godina i više..... 20 bodova.

Članak 19.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva dobiva slijedeći broj bodova:

- za svakog člana obiteljskog domaćinstva.....2 boda.
- za svakog člana obiteljskog domaćinstva do 18 godina..... dodatno 5 bodova.

Članak 20.

Prema ukupnom mjesečnom prihodu po članu obiteljskog domaćinstva ostvarenom u godini koja prethodi objavi javnog natječaja za davanje stanova u najam podnositelj zahtjeva dobiva sljedeći broj bodova:

- do 20% prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj 8 bodova
- od 21% do 40% prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj 6 boda
- od 41% do 60% prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj 4 boda
- od 61% do 80% prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj 2 boda
- više od 81% prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj 1 bod.

Ukupni mjesečni prihod po članu obiteljskog domaćinstva ostvaren u godini koja prethodi godini kada je objavljen Javni natječaj izražava se u odnosu prema prosječnoj mjesečnoj isplaćenoj neto plaći po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske u prethodnoj godini.

Pod prihodom se smatraju sva novčana sredstva ostvarena po osnovi rada, mirovine, primitaka od imovine ili na neki drugi način (poput primitak od udjela u kapitalu, kamate od štednje i sl.) ostvarena u Republici Hrvatskoj i inozemstvu sukladno propisima o oporezivanju dohotka, a umanjeni za iznos uplaćenog poreza i prireza.

Članak 21.

Prema invaliditetu podnositelja zahtjeva ili člana obitelji navedenog u zahtjevu, ovisno o utvrđenom stupnju invaliditeta, za svaku osobu s utvrđenim invaliditetom pripada:

- osobe s invaliditetom 90% -100% oštećenja organizma, uz utvrđen IV stupanj funkcionalnog oštećenja (teški invaliditet) 3 boda
- osobe s invaliditetom 60% - 80% oštećenja organizma uz utvrđen III stupanj funkcionalnog oštećenja (teži invaliditet) 2 boda
- osobe s 20%-59% oštećenja organizma uz utvrđen I i II stupanj funkcionalnog oštećenja 1 bod.

Ako se radi o malodobnom djetetu članu obitelji navedenom u zahtjevu, za svako malodobno dijete ovisno o stupnju oštećenja organizma odnosno funkcionalnoj nesposobnosti pripada:

- djeca s oštećenjem organizma 90%-100%, odnosno kod kojih je utvrđen IV stupanj funkcionalnog oštećenja (teški invaliditet) 6 bodova
- djeca s oštećenjem organizma 60% - 80%, odnosno kod kojih je utvrđen III stupanj funkcionalnog oštećenja (teži invaliditet) 4 boda
- osobe s oštećenjem organizma 20%-59%, odnosno kod kojih je utvrđen I i II stupanj funkcionalnog oštećenja 2 boda.

Članak 22.

Povjerenstvo utvrđuje prijedlog Liste reda prvenstva o davanju stanova u najam. Prijedlog Liste reda prvenstva potpisuju Predsjednik i svi članovi Povjerenstva.

Prijedlog Liste reda prvenstva sa svim potrebnim podacima objavljuje se na internetskim stranicama Grada Dubrovnika i oglasnoj ploči Grada Dubrovnika.

Članak 23.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na Listu reda prvenstva zbog bodovanja i na utvrđenog prijedloga redoslijeda.

Prigovor se podnosi Gradonačelniku u roku od 8 dana od dana objave Liste na oglasnoj ploči, putem nadležnog Upravnog odjela.

Nakon isteka roka za prigovore, odnosno donošenja odluke po eventualnim prigovorima, Gradonačelnik utvrđuje Konačnu listu.

Konačna lista vrijedi do utvrđivanja nove konačne liste te se objavljuje na oglasnoj ploči i službenim stranicama Grada Dubrovnika.

Članak 24.

Ako se tijekom postupka utvrdi da je Podnositelj zahtjeva dao netočne podatke o činjenicama koje utječu na bodovanje ili da je dao netočne podatke u dostavljenim izjavama, u tom slučaju će se njegov zahtjev smatrati nepotpun.

Ako se za vrijeme važenja Liste reda prvenstva utvrdi da su podnositelj zahtjeva i članovi njegove obitelji navedeni u zahtjevu stekli:

- u vlasništvo/suvlasništvo nekretninu na području Republike Hrvatske,
- pravo na korištenje odgovarajućeg gradskog stana temeljem Ugovora o najmu sklopljenim sa Gradom Dubrovnikom, odnosno ukoliko koristi gradski stan bez valjanog pravnog temelja,
- pravo na oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa u skladu s odredbama propisa Grada Dubrovnika

temeljem prijedloga Povjerenstva, gradonačelnik zaključkom utvrđuje da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji navedeni u zahtjevu brišu se s Liste reda prvenstva te ih se o tome pisano obavještava.

Članak 25.

Dodjela stana u najam obavlja se prema redosljedu podnositelja zahtjeva uvrštenih na Listi reda prvenstva sukladno ostvarenom broju bodova i broju članova obiteljskog domaćinstva koji ostvaruju pravo na odgovarajući stan iz članka 5 st. 2 ove Odluke, a temeljem zaključka gradonačelnika koje se donosi na prijedlog Povjerenstva.

Odabrani podnositelj zahtjeva pisanim se putem poziva na sklapanje Ugovora o najmu stana.

Korisnik koji se neopravdano ne odazove pozivu na sklapanje ugovora u ostavljenom roku gubi pravo na sklapanje ugovora o najmu stana.

Ukoliko je od objavljivanja konačne Liste reda prvenstva prošlo više od 6 mjeseci, prije odlučivanja o davanju stana u najam, 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.

UGOVOR O NAJMU STANA, PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 26.

S najmoprimcima stanova se nakon provedenog javnog natječaja sklapa ugovor o najmu stana, kojim se utvrđuju uvjeti, rokovi i način plaćanja najamnine, plaćanje režijskih i drugih troškova vezanih uz korištenje stana i druga prava i obveze ugovornih strana, sukladno odredbama ove Odluke, zakona kojima je uređen najam stanova i zakona kojim su uređeni obvezni odnosi.

Ugovor o najmu stana sklapa se u obliku javnobilježničkog akta, na rok od 10 godina.

Ugovor o najmu sadrži ovršnu odredbu o neposrednoj i prisilnoj ovrsi duga najmoprimca prema Gradu Dubrovniku na njegovoj cjelokupnoj imovini kao i ovrsi radi iseljenja. Troškove solemnizacije ugovora o najmu snosi najmoprimac.

Grad Dubrovnik ovlašten je najkasnije 30 dana prije isteka ugovorenog najma zatražiti od najmoprimca dostavu dokumentacije potrebne radi utvrđivanja da najmoprimac i članovi njegovog

obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu nekretnine kao i dostavu druge dokumentacije radi dokazivanja ispunjavanja uvjeta za najam stana po odredbama ove Odluke, a u svrhu produljenja Ugovora o najmu po njegovu isteku.

Članak 27.

Visina mjesečne najamnine utvrđuje se u skladu s odredbama akta Gradskog vijeća Grada Dubrovnika kojim je regulirana slobodno ugovorena najamnina.

Najamnina se plaća najkasnije do 15. u mjesecu za tekući mjesec.

Na uplate najamnine izvršene nakon roka dospijeca Grad Dubrovnik ima pravo obračunati zakonske zatezne kamate.

Članak 28.

Ugovor o najmu stana sadrži osobito:

- podatke o ugovornim stranama,
- podatke o članovima kućanstva najmoprimca koji će se zajedno s njim koristiti nekretninom,
- opis stana odnosno nekretnine,
- visinu najamnine i način plaćanja,
- odredbe o plaćanju pologa u visini tri mjesečne najamnine,
- troškove koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem,
- odredbe o načinu uporabe stana i zabrani davanja u podnajam,
- vrijeme trajanja najma,
- odredbe o održavanju stana i uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta,
- odredbe o primopredaji nekretnine
- ovršnu odredbu o neposrednoj i prisilnoj ovrsi duga najmoprimca prema Gradu Dubrovniku na njegovoj cjelokupnoj imovini kao i ovrsi radi iseljenja,
- mjesto i datum sklapanja ugovora.

Članak 29.

Najmoprimac se obvezuje prilikom sklapanja ugovora o najmu, na račun Grada Dubrovnika, kao najmodavca, položiti jamčevinu u iznosu od tri mjesečne najamnine, kao jamstvo za plaćanje najamnine za vrijeme trajanja najma, otkaznog ili raskidnog roka, režijskih troškova i popravaka prouzročenih oštećenja u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade kao i jednu bjanko zadužnicu ovjerenu od strane javnog bilježnika na iznos od 10.000,00 eura.

Otkazom ugovora o najmu ili istekom roka na koji je ugovor o najmu sklopljen, jamčevina se vraća najmoprimcu ovisno o podmirenosti dospjelih iznosa najamnine i drugih troškova za nekretninu koje je najmoprimac po Ugovoru dužan snositi te stanju stana koji je bio predmetom najma.

Grad Dubrovnik će iz primljenog iznosa jamčevine i bjanko zadužnice namiriti eventualno nastale troškove prema sljedećem redoslijedu:

- za pretrpljenu štetu u stanu

- za druge troškove i obveze koji mogu nastati tijekom trajanja ugovora o najmu
- zakonsku zateznu kamatu za nepravodobno plaćenu najamninu i režijske troškove
- dospjelu neplaćenu najamninu i režijske troškove

Članak 30.

Smatrat će se da je podnositelj zahtjeva, koji je ostvario pravo na najam stana, odustao od istoga:

- a) ako se pisano očituje da odustaje od najma stana prije sklapanja ugovora o najmu stana i
- b) ako se u roku od 8 dana od dana uručenja pisanog poziva Grada ne odazove radi potpisivanja ugovora o najmu stana.

Kada podnositelj zahtjeva odustane ili izgubi pravo, pravo na najam stana ima podnositelj zahtjeva koji je slijedeći na Listi, a kojem je taj stan odgovarajući u smislu ove Odluke.

Članak 31.

Najmoprimci stanova ne smiju stanove davati u podnajam ili iznajmljivati turistima.

Najmoprimac je obvezan Gradu kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti dopustiti ulaz u stan te dopustiti kontrolu korištenja stana.

Poslove provjere korištenja stanova uz ovlaštene službenike nadležnih Upravnih odjela obavljaju i službenici komunalnog redarstva Grada Dubrovnika prema nalozima gradonačelnika i pročelnika Upravnog odjela.

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 prethodnih stavaka ovog članka predstavljaju osnovu za otkaz, odnosno raskid ugovora o najmu stana.

Članak 32.

Ugovorom o najmu najmoprimac se obvezuje uz trošak najamnine snositi režijske i druge troškove za nekretninu- komunalne naknade, odvoza smeća, električne energije i vode te naknadu za odvodnju, čišćenje zajedničkih prostorija i uređaja stambene zgrade, ali i druge naknade za nekretninu koje mogu nastati za trajanja ugovornog odnosa a koje je prema prirodi ugovornog odnosa i važećih zakonskih odredbi dužan snositi najmoprimac.

Grad Dubrovnik ovlašten je zatražiti od najmoprimca dostavu dokumentacije kojom se dokazuje podmirenje obveza iz stavka 1. ovog članka.

Članak 33.

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, obvezan je stan održavati u urednom stanju, na način da je isti obvezan o svom trošku izvoditi sljedeće radove tekućeg održavanja:

- redovno ličenje i održavanje zidova i stropova,
- bojanje i održavanje stolarije,
- 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 razbijenih stakala i dotrajalih otvora, za što je dužan zatražiti suglasnost Grada Dubrovnika,
- zamjena podova, za što je dužan zatražiti suglasnost Grada Dubrovnika.

Članak 34.

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.

PRESTANAK UGOVORA O NAJMU

Članak 35.

Ugovor o najmu stana prestaje istekom ugovorenog vremena, raskidom, otkazom, sporazumom ugovornih strana ili na drugi način predviđen zakonom.

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

Ugovor o najmu prestaje i otkazom koji svaka strana može dati drugoj poštujući otkazni rok.

Otkazni rok iznosi tri mjeseca i počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca nakon mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Najmodavac daje otkaz ugovora o najmu u pisanom obliku sa obrazloženjem.

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

Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, odnosno u roku koji je odredio najmodavac, nadležnom sudu podnosi se tužba za iseljenje najmoprimca.

Članak 36.

Grad Dubrovnik kao najmodavac može otkazati ugovor o najmu ako najmoprimac koristi stan suprotno odredbama zakona, ove Odluke ili ugovora o najmu, a osobito:

- ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku ugovoreni iznos najamnine i druge ugovorene troškove u svezi s korištenjem stana,
- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam ili iznajmljuje turistima
- ako najmoprimac svojim radnjama ili propustima ometa druge suvlasnike ili korisnike zgrade u mirnom korištenju njihovih posebnih dijelova zgrade odnosno zajedničkih dijelova zgrade,
- ako najmoprimac ili drugi korisnici stana (članovi obiteljskog domaćinstva) ne koriste stan za stanovanje, već u cijelosti ili djelomično za druge namjene,
- ako najmoprimac ne dopusti Gradu kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti ulaz u stan, odnosno ako ne dopustiti kontrolu korištenja stana u skladu s uvjetima Zakona, ove odluke i ugovora o najmu,

Najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga članka, ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

Najmodavac ima pravo otkazati ugovor iz stavka 2. ovoga članka i bez opomene ako najmoprimac dva ili više puta postupi suprotno ugovoru odnosno stavku 1. ovoga članka.

Članak 37.

Grad Dubrovnik kao najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana ako:

- najmoprimac ili drugi korisnici stana (članovi obiteljskog domaćinstva) koji se koriste zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,

- ako najmoprimac ili drugi korisnici stana (članovi obiteljskog domaćinstva) preinačuju stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca
- ako za trajanja ugovora o najmu, najmoprimac ili drugi korisnici stana (članovi obiteljskog domaćinstva) steknu u vlasništvo/suvlasništvo nekretninu na području Republike Hrvatske.
Grad Dubrovnik kao najmodavac će raskinuti ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 dana.

Članak 38.

Grad Dubrovnik kod primopredaje stana najmoprimcu odnosno prilikom preuzimanja u posjed stana od strane najmoprimca, sastavlja zapisnik kojem se prilažu fotografije stana.

Članak 39.

U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz važećeg ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog ili izvanbračnog druga. Ako bračnog ili izvanbračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili najmoprimčeva posvojenika koji je ujedno i član obiteljskog domaćinstva naveden u ugovoru o najmu stana, ovisno o njihovom sporazumu.

Ako osobe iz stavka 1. ovoga članka 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 nekretninu koriste bez ugovora o najmu stana

Članak 40.

Najmodavac može najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor o najmu sklopljen zatražiti od najmoprimca da podnese zahtjev za obnavljanje 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 iz stavka 1. ovog članka podnijeti u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti Grada Dubrovnika o istom.

Ugovori o najmu stana neće se obnoviti ako najmoprimac više ne ispunjava uvjete iz ove Odluke za davanje u najam takvog 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.

ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

Članak 41.

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 uredbе o zaštiti podataka (NN 42/18, dalje u tekstu: Zakon) osigurava se provedba Opće uredbе o zaštiti podataka. Temeljem članka 13. i 14. Opće uredbе o zaštiti podataka Grad Dubrovnik, obavještava o osobnim podacima koje kao voditelj obrade prikuplja i obrađuje u skladu s odredbama Opće uredbе 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 zadovoljenje 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 uredbе 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 u 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.

OSTALE ODREDBE

Članak 42.

Grad Dubrovnik zadržava pravo provjere i uvida, na terenu, svih kriterija o kojima ovisi odobravanje najma stana.

Pravo provjere i uvida Grad Dubrovnik ima prije i nakon donošenja odluke o najmu stana.

Članak 43.

Grad Dubrovnik zadržava pravo tražiti od podnositelja zahtjeva dostavu dodatne dokumentacije koja nije taksativno navedena u ovoj Odluci ili Javnom natječaju, a sve u svrhu utvrđivanja važnih činjenica i okolnosti vezano za provedbu ove Odluke za svaki pojedini postupak.

Članak 44.

Podnositelji zahtjeva koji ostvare pravo u skladu s odredbama ove Odluke nemaju pravo na ostvarenje drugih prava koja se odnose na stambeno zbrinjavanje u skladu s važećim propisima Grada Dubrovnika.

Članak 45.

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

KLASA:
URBROJ:
Dubrovnik,

Predsjednik Gradskog vijeća:
mr.sc. Marko Potrebica, v. r.