Na temelju članka 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj ) samoupravi („Narodne novine“ broj: [33/01](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=260), [60/01](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=261), [129/05](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=262), [109/07](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=263), [125/08](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=264), [36/09](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=265), [36/09](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=266), [150/11](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=267), [144/12](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=268), [19/13](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=285), [137/15](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=15727), [123/17](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=26157), 98/19), članka 16 i 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 4/09., 6/10., 3/11., 14/12., 5/13., 6/13., 9/15., 5/18) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na XX sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_2020. godine donosi sljedeću

**ODLUKU O DAVANJU U NAJAM STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA DUBROVNIKA S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE U SVRHU RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA MLADIH I MLADIH OBITELJI NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA**

**CILJ I KORISNICI MJERA**

Članak 1.

Ova Odluka donosi se u svrhu zadovoljavanja stambenih potreba mladih i mladih obitelji 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, s mogućnošću kupnje istih, prema uvjetima iz ove Odluke i Javnog poziva, a sve u svrhu rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji.

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 3. i 4. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 4/09., 6/10., 3/11, 14/12., 5/13., 6/13., 9/15. i 5/18).

Članak 4.

Stanom se, u smislu ove Odluke, smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje, s prijeko potrebnim sporednim prostorijama, koje čine jednu samostalnu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Članak 5.

Lokacija i kvadratura stanova koje Grad Dubrovnik daje u najam s mogućnošću kupnje biti će navedeni u Javnom pozivu.

Predmet najma zajedno sa stanom je i garažno ili parkirno mjesto kao pripadak stanu.

Članak 6.

Stanovi se daju u najam na određeno vrijeme od 10 godina od dana sklapanja Ugovora o najmu s mogućnošću kupnje nakon isteka roka od 10 godina, pod uvjetom da je najmoprimac uredno podmirivao sve svoje ugovorne obveze.

Uplaćena najamnina uračunati će se u iznos kupoprodajne cijene, u slučaju kupnje stana koji je bio u najmu, na način koji će se utvrditi javnim pozivom.

Članak 7.

Korisnici mjera su mladi i mlade obitelji.

Mladom osobom u smislu ove Odluke smatra se punoljetan podnositelj zahtjeva koji nije navršio 45 godina života u trenutku raspisivanja Javnog poziva iz članka 10. ove Odluke.

Mlada obitelji u smislu ove Odluke je zajednica koju čine:

* podnositelj zahtjeva i njegov bračni drug i njihova zajednička djeca, te pastorčad i usvojenici,
* jedan roditelj i dijete/djeca (jednoroditeljska obitelj) ili samohrani roditelj i dijete/djeca (samohrani roditelj je roditelj koji sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga),

koji zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno pod uvjetom da:

* je podnositelj zahtjeva punoljetan i da nije navršio 45 godina života u trenutku raspisivanja Javnog poziva

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 S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE**

Članak 8.

Pravo na podnošenje zahtjeva za najam stana s mogućnošću kupnje (dalje u tekstu: zahtjev) imaju državljani Republike Hrvatske i to mladi i mlade obitelji 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 kuću ili stan, kuću ili stan za odmor, kuću ili stan namijenjen iznajmljivanju, na području Republike Hrvatske,
* stanuju kao podstanari, (status podstanara odnosno najmoprimca, moraju imati na dan utvrđen u Javnom pozivu i na dan objave Javnog poziva, a podnositelj zahtjeva i članovi obitelji s najmodavcem ne mogu biti u srodstvu i to: srodnici po krvi u ravnoj liniji, srodnici u pobočnoj liniji do četvrtog stupnja, srodnici po tazbini do trećeg stupnja zaključno),
* ne koriste odgovarajući gradski stan temeljem Ugovora o najmu sklopljenim sa Gradom Dubrovnikom,
* nemaju u vlasništvu/suvlasništvu građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske,
* nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poljoprivredno i drugo zemljište veće od 1 ha na području Republike Hrvatske,
* nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poslovni prostor na području Republike Hrvatske,
* nisu oslobođeni od plaćanja komunalnog doprinosa u skladu s odredbama propisa Grada Dubrovnika,
1. da vrijednost pokretnina – prijevozna sredstva (automobil, brod i slično) te novčana sredstva i vrijednosni papiri podnositelja zahtjeva i članova obitelji ne prelaze ukupnu vrijednost veću od 225.000,00 tisuća kuna na dan koji će se utvrditi u Javnom pozivu,
2. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji u posljednjih 10 godina prije podnošenja zahtjeva za najam nisu nekretnine iz st. 1. toč. 2. ove Odluke 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,
3. da podnositelj zahtjeva ima prijavljeno prebivalište na području Grada Dubrovnika najmanje 7 godina neprekidno prije podnošenja zahtjeva za najam stana s mogućnošću kupnje, a članovi obitelji moraju imati prijavljeno prebivalište na području Grada Dubrovnika,
4. da podnositelj zahtjeva i punoljetni članovi obitelji nemaju duga po osnovi javnih davanja,
5. da podnositelj zahtjeva nije:
* pravomoćno osuđen za kaznena djela protiv čovječnosti i ljudskog dostojanstva iz Kaznenog zakona (»Narodne novine«, br. 125/11., 79/12., 144/12., 56/15., 61/15., 101/17., 118/18. i 126/19.) odnosno za kaznena djela protiv vrijednosti zaštićenih međunarodnim pravom iz Kaznenog zakona (»Narodne novine«, br. 110/97., 27/98., 50/00., 129/00., 51/01., 111/03., 190/03., 105/04., 84/05., 71/06., 110/07., 152/08. i 57/11.),
* pravomoćno osuđen za kaznena djela protiv Republike Hrvatske,
* pravomoćno osuđen za kaznena djela protiv života i tijela,
* pravomoćno osuđen za kaznena djela protiv spolne slobode, protiv spolnog zlostavljanja i iskorištavanja djeteta te za kaznena djela protiv braka, obitelji i djece iz Kaznenog zakona (»Narodne novine«, br. 125/11., 79/12., 144/12., 56/15., 61/15. i 101/17.) odnosno za kaznena djela protiv spolne slobode i spolnog ćudoređa i kaznena djela protiv braka, obitelji i mladeži (»Narodne novine«, br. 110/97., 27/98., 50/00., 129/00., 51/01., 111/03., 190/03., 105/04., 84/05., 71/06., 110/07., 152/08. i 57/11.)
* pravomoćno osuđen za kazneno djelo iz članka 3. stavka 1. Zakona o općem oprostu (»Narodne novine«, br. 80/96.).

Podnositelj zahtjeva s kojim Grad Dubrovnikom sklopi ugovor o najmu stana s mogućnošću kupnje u skladu s odredbama ove Odluke dužan je sebe i članove svoje obitelji prijaviti na adresi stana koji je predmet ugovora o najmu s mogućnošću kupnje 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 s mogućnošću kupnje 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,

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 zajednice. U slučaju prestanka braka potrebno je dostaviti i izjavu oba ili jednog bračnog druga ovjerenu od strane javnog bilježnika kojom se određuje osoba koja će se nadalje nastaviti koristiti sa predmetnim stanom sa preostalim članovima obitelji.

Članak 9.

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 se predaje na Obrascu I.

Uz zahtjev podnositelj je obvezan za sebe i sve članove obitelji priložiti:

1. presliku važeće osobne iskaznice ili druge identifikacijske isprave za podnositelja zahtjeva i članove obitelji,
2. vjenčani list
3. javnobilježnički ovjerenu izjavu (Obrazac II) da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji:
* nemaju u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan, kuću ili stan za odmor, kuću ili stan namijenjen iznajmljivanju, na području Republike Hrvatske,
* stanuju kao podstanari,
* ne koriste odgovarajući gradski stan temeljem Ugovora o najmu sklopljenim sa Gradom Dubrovnikom,
* nemaju u vlasništvu/suvlasništvu građevinsko zemljište, na području Republike Hrvatske,
* nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poljoprivredno i drugo zemljište veće od 1 ha, na području Republike Hrvatske,
* nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poslovni prostor na području Republike Hrvatske
* nisu oslobođeni od plaćanja komunalnog doprinosa u skladu s odredbama propisa Grada Dubrovnika.
1. podnositelj zahtjeva i članovi obitelji koji žive kao podstanari dostavljaju ovjereni preslik Ugovora o najmu stana ovjerenog kod javnog bilježnika ili prijavljenog poreznoj upravi koji je važeći na dan objave Javnog poziva i ovjereni preslik Ugovora o najmu stana ovjerenog kod javnog bilježnika ili prijavljenog poreznoj upravi koji je bio važeći na dan koji će se utvrditi Javnim pozivom,
2. dokaz da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nemaju pokretnine – prijevozna sredstva (automobil, brod i slično) te novčana sredstva i vrijednosne papire u ukupnoj vrijednosti većoj od 225.000,00 tisuća kuna na dan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Isto se dokazuje javnobilježnički ovjerenom izjavom kod javnog bilježnika (Obrazac III), izvornikom Potvrde porezne uprave te izvornikom izvoda računa svih banka kod kojih podnositelj zahtjeva i članovi obitelji imaju otvoren račun, kao i izvornikom izlista iz Jedinstvenog registra računa, koji vodi Financijska agencija, a iz kojeg su razvidni podaci o svim otvorenim računima za koje je potrebno dostaviti izvode,
3. izvornik uvjerenja - potvrde porezne uprave da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nisu evidentirani kao porezni obveznici od imovine nastale uslijed prometa nekretnina,
4. javnobilježnički ovjerenu izjavu da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji u posljednjih 10 godina prije podnošenja Zahtjeva 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 (Obrazac IV),
5. izvornik uvjerenja policijske uprave o prebivalištu i boravištu za podnositelja zahtjeva i za članove obitelji iz kojega će biti vidljivo ukupno vrijeme prebivanja i boravišta na području Grada Dubrovnika
6. izvornik potvrde porezne uprave i Grada Dubrovnika iz kojih je razvidno da podnositelj zahtjeva i punoljetni članovi obitelji nemaju dugovanja po osnovi javnih davanja,
7. izvornik uvjerenja nadležnog ureda za katastar o neposjedovanju/posjedovanju nekretnina,
8. izvornik uvjerenja općinskog suda ili drugog javnog registra da ima/nema u vlasništvu nekretnine,
9. javnobilježnički ovjerenu izjavu o nekažnjavanju (Obrazac V),
10. izvornik izjave o promjeni prebivališta (Obrazac VI),
11. dokazi o ispunjavanju uvjeta za bodovanje iz članka 11. ove Odluke

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

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

Dokumentaciju iz stavka 3. točaka 6., 10. i 11. ovoga članka potrebno je pribaviti prema mjestu gdje su podnositelj zahtjeva i svi članovi obitelji na koje se odnosi zahtjev imali prijavljena prebivališta i boravišta te mjestu rođenja, ukoliko su rođeni u Republici Hrvatskoj.

Dokazi o ispunjavanju uvjeta u trenutku podnošenja zahtjeva ne smiju biti stariji od 30 dana od dana objave Javnog poziva iz članka 10. ove Odluke osim u slučaju kada je drugačije propisano odredbama Odluke.

**POSTUPAK I TIJELO ZA PROVEDBU DAVANJA STANA U NAJAM S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE**

Članak 10.

Postupak za davanje u najam stanova s mogućnošću kupnje iz članka 1. stavak 2. ove Odluke pokreće se objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam s mogućnošću kupnje (dalje u tekstu: Javni poziv).

Javni poziv raspisuje Gradonačelnik Grada Dubrovnika.

Javni poziv će se objaviti u tjednom listu Grada Dubrovnika i na službenim stranicama Grada Dubrovnika sa točno određenim podacima o stanovima koji se daju u najam s mogućnošću kupnje. Podnositelj zahtjeva se može natjecati samo za jednu kategoriju stanova (jednosobni, dvosobni, trosobni i sl.), te je u zahtjevu dužan navesti za koju kategoriju stanova se natječe inače će se smatrati da je zahtjev nepotpun. Javnim pozivom će se odrediti najmanji i najveći broj članova obitelji koji se mogu natjecati za određenu kategoriju stanova.

Postupak davanja nekretnina u najam s mogućnošću kupnje provode Povjerenstva i to:

* Povjerenstvo za provjeru administrativne ispravnosti,
* Povjerenstvo za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje,
* Povjerenstvo za rješavanje prigovora.

Svako Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana, a imenuje ih Gradsko vijeće Grada Dubrovnika za svaki Javni poziv.

Sve pristigli zahtjevi za koje Povjerenstvo za provjeru administrativne ispravnosti procjeni da su prihvatljivi ocjenjivati će Povjerenstvo za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje. 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 redoslijedu prioriteta kako slijedi:

* ako ima svojstvo zaštićenog najmoprimca,
* veći broj djece koja prebivaju na istoj adresi,
* dužini trajanja podstanarstva na području Grada Dubrovnika,
* 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 poziv 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.

Povjerenstvo za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje, utvrđuje prijedlog Odluke o davanju stanova u najam s mogućnošću kupnje na temelju Konačne liste reda prvenstva iz članka 12. Ove Odluke.

Prijedlog Odluke o davanju stanova u najma s mogućnošću kupnje potpisuju Predsjednik i svi članovi Povjerenstva.

Prijedlog Odluke o davanju stanova u najam s mogućnošću kupnje dostavlja se Gradonačelniku.

Odluku o davanju stanova u najam s mogućnošću kupnje donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje.

Odluka o davanju stanova u najam s mogućnošću kupnje sa svim potrebnim podacima objavljuje se na internetskim stranicama Grada Dubrovnika u roku od 15 dana od dana donošenja.

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

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

**BODOVANJE**

Članak 11.

Pravodobni i uredni zahtjevi boduju se na sljedeći način:

1. Prema broju članova obitelji navedenih u zahtjevu, podnositelj zahtjeva ostvaruje za sebe 10 bodova, a za svakog sljedećeg člana 5 bodova.
2. Prema broju djece predškolske dobi ili djece koja se redovito školuju navedenih u zahtjevu, podnositelj zahtjeva ostvaruje za svako dijete dodatnih 10 bodova.

Dokaz koji je potrebno dostaviti:

* za djecu predškolske dobi izvornik izvatka iz matične knjige rođenih,
* za djecu na redovnom školovanju izvornik potvrde škole, fakulteta odnosno druge obrazovne ustanove.
1. Na temelju prosječnih mjesečnih primanja svih članova obitelji, u posljednjih godinu dana, prije objave Javnog poziva, podnositelj zahtjeva ostvaruje:

|  |  |
| --- | --- |
| broj bodova |  kriterij |
|  |  |
| 30 | do 2.000,00 kn neto mjesečno po članu obitelji |
| 25 | od 2.001,00 kn- 4.000,00 kn neto mjesečno po članu obitelji |
| 15 | od 4.001,00-5.000,00 kn neto mjesečno po članu obitelji |
|  5 | iznad 5.001,00 kn neto mjesečno po članu obitelji |

Dokaz koji je potrebno dostaviti:

* izvornik obračunskih isprava poslodavca za isplatu plaće ili izvornik dokaza o nezaposlenosti za punoljetne članove obitelji koji nisu na redovnom školovanju, za razdoblje od godinu dana prije objave Javnog poziva.
1. Prema ukupnoj dužini prebivanja na području grada Dubrovnika Podnositelja zahtjeva kojom Podnositelj zahtjeva ostvaruje:

|  |  |
| --- | --- |
| broj bodova |  kriterij |
| 20 |  20 i više od 20 godina |
| 15 |  od 16 do 19 godina |
| 10 |  od 7 do 15 godina |

Dokaz koji je potrebno dostaviti:

* izvornik uvjerenja o prebivalištu za Podnositelja zahtjeva.
1. Prema invaliditetu podnositelja zahtjeva ili člana obitelji navedenog u zahtjevu, ovisno o utvrđenom stupnju invaliditeta, za svaku osobu s utvrđenim invaliditetom pripada:

|  |  |
| --- | --- |
| broj bodova |  kriterij |
| 15 |  invalidi sa 100% oštećenja organizma |
| 10 |  invalidi sa 60% do 90% oštećenja organizma |
| 5 |  invalidi sa 20% do 50% oštećenja organizma |

Ako se radi o malodobnom djetetu članu obitelji navedenog u zahtjevu, za svako malodobno dijete s utvrđenim invaliditetom podnositelj zahtjeva ostvaruje dodatnih 12 bodova.

Dokaz koji je potrebno dostaviti: ovjereni preslik dokaza o utvrđenom invaliditetu.

**LISTA REDA PRVENSTVA**

Članak 12.

Pravodobni i uredni zahtjevi boduju se u skladu s propisanim kriterijima i uvrštavaju na prijedlog Liste reda prvenstva.

Za svaki Javni poziv utvrđuju se Liste reda prvenstva.

Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj

- ime i prezime podnositelja zahtjeva

- broj bodova

Povjerenstvo za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje, objavljuje prijedlog Liste reda prvenstva na web stranicama Grada Dubrovnika i na oglasnoj ploči Grada Dubrovnika.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na prijedlog Liste reda prvenstva Povjerenstvu za rješavanje prigovora u roku od 8 (osam) dana od dana objave prijedloga Liste reda prvenstva na web stranicama Grada Dubrovnika i oglasnoj ploči Grada Dubrovnika.

Pravo na prigovor odnosi se na utvrđeni redoslijed u prijedlogu Liste reda prvenstva odnosno na neuvrštavanje na prijedlog Liste reda prvenstva.

Na prijedlog Povjerenstva za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje i Povjerenstva za rješavanje prigovora Gradonačelnik utvrđuje Konačnu listu reda prvenstva.

Konačna lista reda prvenstava sadrži:

- redni broj

- ime i prezime podnositelja zahtjeva

- ukupan broj bodova

Konačna lista reda prvenstava objavljuje se na web stranici Grada Dubrovnika i oglasnoj ploči Grada Dubrovnika.

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 izjavama iz članka 9. ove Odluke, u tom slučaju će se njegov zahtjev smatrati nepotpun te se neće bodovati.

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

* vlasništvo/suvlasništvo kuće ili stana, kuće ili stana za odmor, kuće ili stana namijenjenog iznajmljivanju, na području Republike Hrvatske,
* pravo na korištenje odgovarajućeg gradskog stana temeljem Ugovora o najmu sklopljenim sa Gradom Dubrovnikom,
* u vlasništvo/suvlasništvo građevinsko zemljište, na području Republike Hrvatske,
* u vlasništvo/suvlasništvo poljoprivredno i drugo zemljište veće od 1 ha, na području Republike Hrvatske,
* u vlasništvo/suvlasništvo poslovni prostor na području Republike Hrvatske,
* pravo na oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa u skladu s odredbama propisa Grada Dubrovnika

brišu se s Liste reda prvenstva te ih se o tome pismeno obavještava.

**VISINA NAJAMNINE**

Članak 13.

Visina mjesečne najamnine utvrđuje se na temelju kalkulacije troškova izgradnje i primjerenog roka povrata uloženih javnih sredstava, za svaku lokaciju posebno, a biti će naznačena u Javnom pozivu.

Visina najamnine utvrđuje se u kunama.

Članak 14.

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

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

**UGOVOR O NAJMU S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE**

Članak 15.

Ugovor o najmu s mogućnošću kupnje sadrži:

* ugovorne strane,
* podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti nekretninom,
* opis stana odnosno ostalih prostorija (podaci o lokaciji, adresi, oznaci, površini, katu, sobnosti),
* visinu najamnine i način plaćanja,
* odredbe o mogućnosti kupnje stana i odredbe o načinu uračunavanja najamnine u kupoprodajnu cijenu,
* vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem,
* odredbe o obvezi najmoprimca na davanje pologa od tri mjesečne najamnine prilikom sklapanja ugovora te obvezu najmoprimca na davanje ovjerene bjanko zadužnice ovjerene od strane javnog bilježnika na iznos do 50.000,00 kuna,
* odredbe o primjerenom načinu korištenja stana odnosno ostalih prostorija,
* zabranu davanja u podnajam ili kratkoročnog iznajmljivanja stana,
* vrijeme trajanja najma,
* pravo na svakodobni pregled stana od strane najmodavca,
* odredbe o opravdanim razlozima za otkaz ugovora o najmu,
* odredbe o obvezi prijave i zadržavanja prebivališta,
* odredbe o održavanju stana odnosno ostalih prostorija,
* odredbe o korištenju zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
* odredbe o primopredaji stana odnosno ostalih prostorija,
* mjesto i datum sklapanja ugovora.

Ako Grad Dubrovnik kao najmodavac želi izmijeniti sklopljeni ugovor o najmu s mogućnošću kupnje, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena najma, u pisanom obliku, te pozvati najmoprimca na zaključenje dodatka ugovoru odnosno novog ugovora.

Ako najmoprimac u roku od osam dana od dana primitka poziva ne pristupi zaključenju dodatka odnosno novog ugovora, ugovor o najmu s mogućnošću kupnje smatra se raskinutim te se primjenjuju odredbe ove Odluke o raskidu ugovora o najmu s mogućnošću kupnje.

#### Članak 16.

Ugovor o najmu s mogućnošću kupnje sklapa se obvezno u obliku javnobilježničkog akta, s ovršnom odredbom o neposrednoj i prisilnoj ovrsi duga najmoprimca prema Gradu Dubrovniku na njegovoj cjelokupnoj imovini kao i ovrsi radi iseljenja.

Troškove solemnizacije ugovora o najmu s mogućnošću kupnje snosi najmoprimac.

#### Članak 17.

Ugovor o najmu stana s mogućnošću kupnje sklapa se na rok od 10 godina.

Članak 18.

Najmoprimac se obvezuje prilikom sklapanja ugovora o najmu s mogućnošću kupnje, na račun Grada Dubrovnika, kao najmodavca, položiti jamčevinu u iznosu od tri mjesečne najamnine, kao jamstvo za plaćanje najamnine za vrijeme trajanja najma, otkaznog 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 do 50.000,00 kuna.

Otkazom ugovora o najmu s mogućnošću kupnje ili istekom roka na koji je ugovor sklopljen, jamčevina se vraća najmoprimcu ovisno o podmirenosti dospjelih iznosa najamnine i stanju u kojem je stan koji je bio predmetom najma.

Ukoliko se službena valuta u Republici Hrvatskoj do isteka ugovora o najmu promjeni, u tom slučaju će se preračunati kunski iznos uplaćene jamčevine u novu valutu s tečajem važećim na prvi dan uvođenja nove valute kao službenog platežnog sredstva u Republici Hrvatskoj.

Stanje stana danog u najam, utvrđuje se zapisnikom o primopredaji stana u posjed najmoprimcu ili Gradu Dubrovniku, nakon sklapanja ili nakon otkaza ugovora o najmu s mogućnošću kupnje odnosno nakon isteka vremena na koje je ugovor sklopljen.

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

- pretrpljenu štetu na stanu,

- druge nespecificirane troškove i obveze, koji mogu nastati tijekom trajanja ovog ugovora,

- zakonsku zateznu kamatu za nepravodobnu plaćenu najamninu i režijske troškove,

- dospjelu neplaćenu najamninu i režijske troškove.

Najmoprimac je dužan Gradu Dubrovniku kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti dopustiti ulaz u stan te dopustiti kontrolu korištenja stana uz prethodnu najavu. Ukoliko mu to najmoprimac ne dopusti, isto predstavlja valjan razlog za otkaz ugovora o najmu s mogućnošću kupnje.

#### Članak 19.

Ugovorom o najmu s mogućnošću kupnje najmoprimac se obvezuje uz trošak najamnine snositi troškove komunalne naknade, odvoza smeća, potrošnje plina, električne energije i vode te naknadu za odvodnju, čišćenje zajedničkih prostorija i uređaja stambene zgrade i pričuvu, kao i sve ostale naknade koje terete stan u najmu, i to putem izvornih uplatnica pojedinog davatelja usluga te se obvezuje iste podmiriti u roku dospijeća naznačenom na svakoj od uplatnica.

Najmoprimac se obvezuje do 15. u mjesecu, za prethodni mjesec, dostaviti Gradu Dubrovniku dokaz o podmirenju obveza iz stavka 1. ovoga članka.

#### Članak 20.

Najmoprimac se obvezuje preuzeti plaćanje troškova tekućeg održavanja stana i opreme, a za popravke koji prelaze granice tekućeg održavanja (nužne popravke) odnosno popravke koji se mogu smatrati korisnima i luksuznima, dužan je ishoditi prethodnu pisanu suglasnost Grada Dubrovnika kao najmodavca.

Najmoprimac nije ovlašten vršiti preinake na stanu i zajedničkim prostorijama, kao i uređajima zgrade bez prethodne pisane suglasnosti Grada Dubrovnika kao najmodavca.

### **PRESTANAK UGOVORA O NAJMU S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE**

#### Članak 21.

Ugovor o najmu s mogućnošću kupnje sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom toga vremena.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka 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.

#### Članak 22.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu s mogućnošću kupnje ako najmoprimac koristi stan suprotno odredbama ove Odluke i ugovora, a osobito:

* ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku ugovoreni iznos najamnine tri puta tijekom kalendarske godine i druge ugovorene troškove u svezi s korištenjem stana,
* ako najmoprimac ne prijavi sebe i članove svoje obitelji na adresi stana u roku od 30 dana od zaključenja ugovora o najmu i ne dostavlja dokaze o prijavi u ugovorenim rokovima,
* ukoliko najmoprimac i/ili članovi njegove obitelji koji su prijavljeni na adresi stana ne borave u predmetnom stanu duže od dva mjeseca neprekidno tijekom kalendarske godine, osim zbog opravdanih razloga (redovito školovanje i sl.),
* 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 obitelji) ne koriste stan za stanovanje, već u cijelosti ili djelomično za druge namjene,
* ako najmoprimac ne dopusti Gradu Dubrovniku kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti ulaz u stan, odnosno ako ne dopustiti kontrolu korištenja stana u skladu s uvjetima ove Odluke i ugovora o najmu s mogućnošću kupnje,
* ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam ili ga kratkoročno iznajmljuje,
* ako najmoprimac ili članovi njegove obitelji na zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
* ako najmoprimac ili članovi njegove obitelji preinačuju stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca,
* ako se naknadno utvrdi da je najmoprimac kao podnositelj zahtjeva po javnom pozivu najmodavca za davanje stana u najam dao neistinite podatke temeljem kojih je isti ostvario pravo na najam stana.

Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz ugovora, otkazni rok počinje teći protekom roka od tri dana od kada je obavijest o pisanom otkazu ugovora izvješena na oglasnoj ploči Grada Dubrovnika te objavljena na internetskoj stranici Grada Dubrovnika.

Ako najmoprimac odbije predati stan u posjed Gradu Dubrovniku, nakon isteka otkaznog roka, odnosno u roku koji je odredio najmodavac, najmodavac će pred nadležnim tijelom pokrenuti postupak radi iseljenja najmoprimca.

#### Članak 23.

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana s mogućnošću kupnje prije isteka ugovorenog vremena.

#### Članak 24.

U slučaju smrti najmoprimca prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana s mogućnošću kupnje prelaze na jednog od njegovih nasljednika – članova obitelji koji su s njim živjeli na adresi stana koji je predmet ugovora o najmu, ovisno o njihovu sporazumu i ukoliko isti član domaćinstva ispunjava sve tražene uvjete iz ove Odluke.

O nastaloj promjeni, nasljednici najmoprimca dužni su obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana od smrti najmoprimca.

Ako osobe iz stavka 1. ovoga članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu s mogućnošću kupnje, protekom roka od 30 dana od smrti najmoprimca, smatrat će se da nekretninu koriste bez ugovora.

**KUPOPRODAJA STANA**

#### Članak 25.

Ugovorom o najmu s mogućnošću kupnje utvrđuje se i pravo najmoprimca da istekom najma, stan koji je predmet ugovora o najmu kupi od Grada Dubrovnika.

#### Članak 26.

Stan se ne može prodati u iznosu manjem od onog iz nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog procjenitelja, a koji iznos će se umanjiti za do tada kumulativno plaćene najamnine po ugovoru o najmu stana.

Ugovor o kupoprodaji ne može se sklopiti prije podmirenja svih dospjelih, a neplaćenih, iznosa najamnina te podmirenja svih drugih troškova u svezi s korištenjem stana za cjelokupno razdoblje trajanja najma.

Stan koji je kupljen u skladu s odredbama ove Odluke kupac ne smije iz svog vlasništva otuđiti, prodati ili darovati ili poduzeti bilo koju radnju koja se tiče bilo kojeg oblika raspolaganja i koja utječe na to da drugi raspolaže predmetnim stanom (uključujući pravo građenja i svih ostalih prava koja djeluju opterećujući na nekretninu, osim zasnivanja hipoteke u korist banke-davatelja kredita, a u svrhu ishodovanja kredita radi isplate kupoprodajne cijene stana Gradu Dubrovniku) u roku od 10 godina od dana kupnje istog te je u navedenom roku dužan zadržati prebivalište na adresi kupljenog stana.

Grad Dubrovnik će po sklapanju Ugovora o kupoprodaji stana ugovoriti te ishoditi zabilježbu zabrane otuđenja i davanja u najam iste nekretnine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku za razdoblje od 10 godina od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana.

**ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA**

Članak 27.

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. 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, Upravni odjel za poslove gradonačelnika, Službenik za zaštitu podataka, Dubrovnik, Pred Dvorom 1, osobno na adresu: Grad Dubrovnik, Upravni odjel za poslove gradonačelnika, 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 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 28.

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 s mogućnošću kupnje.

Članak 29.

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

Članak 30.

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.