

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06) i članka 44. Statuta Grada Opatije (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 25/09, 30/09, 7/13 i 17/13-pročišćeni tekst) gradonačelnik Grada Opatije dana 02. listopada 2014.g. donosi

ODLUKU o davanju stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

II. DAVANJE STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA OPATIJE U NAJAM

1. Uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam

Članak 2.

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

Članak 3.

Stanovi iz članka 2. ove Odluke daju se u najam građanima pod uvjetom:

1. da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske,
2. da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području Grada Opatije,
3. da podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam kao i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva na području Republike Hrvatske:
 - nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada Opatije ili Republike Hrvatske, kao ni stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske, odnosno ako su tu nekretninu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili,
 - ne koriste stan u vlasništvu Grada Opatije bez valjane pravne osnove,
 - nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,
 - ne stanuju u odgovarajućem stanu u vlasništvu roditelja ili supružnika roditelja.
4. da ukupna prosječna mjesečna primanja obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvarena u prethodnoj godini koja čine sva sredstva ostvarena po osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način, ne prelaze iznose kako slijedi:
 - za samca – 100 % posljednjeg objavljenog podatka o prosječnoj mjesečnoj neto plaći po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske na dan objavljivanja Javnog poziva (u daljnjem tekstu: prosječna isplaćena plaća),
 - za obitelj s dva i više člana: za podnositelja zahtjeva 100% prosječno isplaćene plaće, za drugog člana obitelji 70% prosječno isplaćene plaće, za trećeg i svakog sljedećeg člana obitelji 50% prosječno isplaćene plaće.

Uvjeti iz stavka 1. ovog članka trebaju se zadovoljiti kumulativno.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu odredbe stavka 1. ovog članka smatra se bračni drug, životni partner, te slijedeće moguće osobe koje s podnositeljem zahtjeva zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno: srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorčad i usvojenici, usvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati, te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj ako se takva zajednica može izjednačiti sa bračnom zajednicom, odnosno osoba koja živi u neformalnom životnom parnterstvu s podnositeljem zahtjeva, time da se izvanbračna zajednica dokazuje odgovarajućom primjenom zakona kojim se uređuju obiteljski odnosi, a neformalno životno parnterstvo pod istim uvjetima kao i izvanbračna zajednica.

Članak 4.

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

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

1. dužini prebivanja na području Grada Opatija,
2. broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
3. sudjelovanja u Domovinskom ratu,
4. socijalnog stanja (samohrani roditelj i zajamčena minimalna naknada),
5. zdravstvenog stanja
 - prema invalidnosti i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i člana domaćinstva,
 - priznatom statusu hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata sukladno Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji,
6. godinama života.

Članak 5.

Podnositelju zahtjeva pripada 0,5 bodova za svaku godinu prebivanja na području Grada Opatija za razdoblje do 10 godina, za svaku daljnju godinu od 10 – 15 godina po 1 bod, a za svaku daljnju godinu preko 15 godina po 2 boda.

Članak 6.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripadaju 3 boda za svakog člana obiteljskog domaćinstva.

Članak 7.

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

- a) najmanje 100 dana od 05. 08. 1990.g. do 15. 01. 1992.g. – 6 bodova
- b) od 100 dana do 6 mjeseci – 3 boda
- c) od 7 - 12 mjeseci - 3,5 boda
- d) od 13 - 24 mjeseca- 4,5 boda
- e) od 25 - 36 mjeseci- -5,5 boda

f) od 37 - 48 mjeseci -6 bodova

g) više od 48 mjeseci -7,5 bodova

Podnositelju zahtjeva, članu uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pripada 10 bodova.

Okolnosti iz stavka 1. i 2. ovog članka utvrđuju se potvrdom Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova.

Članak 8.

Samohranom roditelju, koji sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga, pripada 10 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovog članka dokazuje se presudom o razvodu braka, izvodom iz matične knjige rođenih za dijete, smrtnim listom bračnog druga, odlukom o roditeljskoj skrbi ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva, korisniku zajamčene minimalne naknade koju odobrava Centar za socijalnu skrb pripada 5 bodova.

Članak 10.

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

1. osobi s utvrđenim fizičkim ili mentalnim invaliditetom višim od 50% 15 bodova
2. osobi s utvrđenim fizičkim ili mentalnim invaliditetom do 50% 10 bodova
3. kategoriziranoj osobi s tjelesnim ili mentalnim oštećenjem pod uvjetom da se ne nalaze na odgoju i skrbi u ustanovi 5 bodova
4. bolesniku koji boluje od kroničnih bolesti 5 bodova

Okolnosti iz točke 1.,2. i 3. stavka 1. dokazuju se rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, a okolnost iz točke 4. stavka 1. mišljenjem i nalazom odgovarajućeg liječnika specijaliste.

Članak 11.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripadaju bodovi i to:

- I i II skupina 12 bodova
- III do VI skupine 8 bodova
- VII do X skupine 4 bodova

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

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva mlađem od 40 godina, uključivo i 40 godina, pripada 10 bodova.

Članak 13.

Bodovi dobiveni po mjerilima iz članka 5. do članka 12. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovu njih utvrđuje redosljed na listi reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava na dodjelu stana u najam ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima dulje vrijeme prebivanja na području Grada Opatije, a ukoliko su podnositelji zahtjeva i tada izjednačeni u broju bodova prednost ima osoba s invaliditetom, a ukoliko su podnositelji zahtjeva i tada izjednačeni u broju bodova prednost ima onaj podnositelj koji ima manji ukupni prosječni mjesečni netto prihod obiteljskog domaćinstva.

Članak 14.

Odluke u svezi najma stana donosi gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam imenovanog po odluci gradonačelnika.

Članak 15.

Stručno-administrativne odnosno tehničke poslove za gradonačelnika i Povjerenstvo za davanje stanova u najam obavlja nadležno upravno tijelo.

Članak 16.

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

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

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

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

Članak 17.

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

Članak 18.

Podnositelj zahtjeva mora zahtjevu za davanje stana u najam priložiti dokumente kojima dokazuje pravo na uvrštenje na listu reda prvenstva:

1. domovnicu ili presliku osobne iskaznice,
2. uvjerenje o prebivalištu (ne starije od 30 dana) izdanog od Ministarstva unutarnjih poslova za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva s naznakom dužine prebivanja na području Grada Opatija,
3. izvadak iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva, izvadak iz matice vjenčanih za dokazivanje bračnog statusa odnosno izvadak iz registra životnog partnerstva, kao i druge odgovarajuće isprave kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva sa članovima njegovog obiteljskog domaćinstva iz članka 3. stavak 3. ove Odluke (ne starije od 6 mjeseci), uvjerenje o prebivalištu za izvanbračne partnere

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

4. ovjerenu izjavu da ne postoje zapreke za stjecanje prava na stan iz članka 3. stavak 1. točka 3. ove odluke,

5. isprave o visini primanja članova obitelji odnosno životnog partnerstva (potvrda o ukupnim primanjima ovjerena pečatom i potpisana od poslodavca, te uvjerenje porezne uprave o visini neto prihoda za prethodnu godinu).

Podnositelj zahtjeva treba zahtjevu priložiti i isprave kojima dokazuje pravo na bodovanje po mjerilima i kriterijima utvrđenim ovom Odlukom na dan objave javnog poziva.

Isprave iz stavka 1. i 2. ovog članka dostavljaju se u izvorniku ili kao ovjerene preslike.

Članak 19.

Za zahtjeve koji su nepotpuni, podnositelju zahtjeva odredit će se dopunski rok od 8 dana da dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom.

Ako zahtjevu nedostaju dokazi kojima se dokazuju uvjeti iz članka 3. ove Odluke, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, zahtjev se odbija.

Ako zahtjevu nedostaju dokazi kojima se dokazuje ispunjavanje uvjeta za bodovanje po pojedinim kriterijima, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, izvršit će se bodovanje bez bodovanja uvjeta odnosno mjerila za koja je trebao dopuniti zahtjev.

Zahtjevi podneseni izvan roka se ne razmatraju.

2. Utvrđivanje Liste reda prvenstva

Članak 20.

Prijedlog liste i listu reda prvenstva utvrđuje gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam u roku od 180 dana od dana objave javnog poziva.

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

Nakon razmatranja prigovora, gradonačelnik je dužan u roku od 30 dana utvrditi i objaviti konačnu listu reda prvenstva za davanje stanova u najam.

Lista iz stavka 3. ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči i stupa na snagu slijedećeg dana od dana objave na oglasnoj ploči Grada Opatije. Lista reda prvenstva objavljuje se i na web stranicama Grada Opatije.

Članak 21.

Lista reda prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. prezime i ime i adresa podnositelja zahtjeva,
3. broj bodova po pojedinim kriterijima iz članka 4. stavak 2. ove Odluke za svakog podnositelja zahtjeva,
4. ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
5. potpis gradonačelnika,

6. mjesto i datum utvrđivanja liste reda prvenstva.

Članak 22.

Lista reda prvenstva utvrđuje se za vrijeme od 4 godine.

Osobe koje u toku trajanja liste prestanu ispunjavati uvjete na osnovu kojih su uvršteni na listu reda prvenstva, brišu se.

Osobe koje su podnijele neistinite dokaze o ispunjavanju uvjeta za utvrštenje na listu reda prvenstva, brišu se.

Ukoliko za vrijeme važenja liste reda prvenstva dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelj zahtjeva je dužan o tome izvijestiti nadležni upravni odjel te po zahtjevu nadležnog upravnog odjela dostaviti dokaze o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.

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

3. Postupak dodjele stana u najam

Članak 23.

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

Moguća su odstupanja u veličini stana do +/- 10 m² od utvrđenih površina stana.

Članak 24.

Po dobivanju mogućnosti raspolaganja stanom, nadležni upravni odjel će:

- izvršiti bodovanje stana,
- utvrditi da li postoji potreba izvođenja radova radi njegovog osposobljavanja za redovno stanovanje,
- utvrditi popis potrebnih radova, njihovu predračunsku vrijednost i rokove u kojemu se ti radovi mogu izvesti.

Nadležno upravno tijelo će u okviru svoje nadležnosti uputiti pisani poziv osobi koja je u tom trenutku prva na listi reda prvenstva radi utvrđivanja njene zainteresiranosti za dodjelu predmetnog stana u najam da se u roku od 8 dana od dana primitka pisanog poziva očituje o prihvaćanju ponuđenog stana.

Smatra se da je podnositelj zahtjeva spreman prihvatiti ponuđeni stan za dodjelu u najam kada potpiše izjavu o svojoj spremnosti prihvaćanja dodjele tog stana.

Članak 25.

Podnositelj zahtjeva koji prihvati ponuđeni stan, dužan je u roku od 15 dana od dana prihvaćanja ponuđenog stana, dostaviti dokumente navedene u članku 18. ove Odluke kojima dokazuje da i dalje udovoljava uvjetima iz članka 3. ove Odluke.

Članak 26.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva ne primi stan koji ne odgovara potrebama njegove obitelji, zadržava utvrđeno mjesto na listi reda prvenstva, s time što se stan nudi slijedećem podnositelju zahtjeva na listi reda prvenstva.

Članak 27.

Odluke o davanju stanova u najam donosi gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva imenovanog od strane gradonačelnika.

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

Nakon proteka roka od 8 dana od dana oglašavanja odluke na oglasnoj ploči Grada Opatije, odluka se dostavlja podnositelju zahtjeva koji je potpisao pismenu izjavu o prihvaćanju dodjele stana, s pozivom da u daljnjem roku od 8 dana od dana dostave Odluke i poziva pristupi sklapanju ugovora o najmu stana.

Ukoliko se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku od 8 dana od dana dostave poziva, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana.

Članak 28.

U slučaju da podnositelj zahtjeva odbije po pozivu Povjerenstva za davanje stanova u najam prihvatiti odgovarajući stan, u slučaju da ne dostavi dokumente iz članka 18. sukladno članku 25. ove Odluke, kao i u slučaju da se ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana prema članku 27. stavak 4. ove Odluke, Odlukom gradonačelnika po prijedlogu Povjerenstva za davanje stanova u najam briše se s liste reda prvenstva, a na dodjelu stana poziva se slijedeća osoba sa liste reda prvenstva.

Članak 29.

Izuzetno, izvan liste reda prvenstva, gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam, može dati stan u najam u slijedećim slučajevima:

- osobi koja se nalazi u iznimno teškom socijalnom položaju, prema mišljenju nadležnog tijela za socijalnu skrb, ukoliko ispunjava uvjete iz članka 3. ove Odluke,
- osobi čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad Opatija, te ako se ocjenjuje da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada Opatije,
- osobi kojoj je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda na području Grada Opatije,
- najmoprimcu, radi oslobađanja stana kojeg koristi, kada je to od posebnog interesa za Grad,
- osobi koja temeljem ugovora o najmu stana koristi stan u privatnom vlasništvu koji mu je dodijeljen temeljem Liste prioriteta ili konverzijom iz nekadašnjeg stanarskog prava, koji je u postupku provedenom po odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, vraćen u vlasništvo prijašnjem vlasniku,
- posebno opravdanim slučajevima,
- bračnom drugu, odnosno životnom partneru koji je odlukom suda određen kao roditelj s kojim će dijete, posvojenik ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb živjeti, ukoliko za vrijeme važenja liste dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga navedenog kao člana obiteljskog domaćinstva, pod uvjetom da i dalje ispunjava

propisane uvjete za dodjelu stana u najam, uz odgovarajuću primjenu i na raskid životnog partnerstva.

4. Ugovor o najmu stana

Članak 30.

Na temelju odluke o davanju stana u najam zaključuje se pisani ugovor o najmu, kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, a kojeg u ime Grada Opatije potpisuje gradonačelnik (u daljnjem tekstu: najmodavac).

Članak 31.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme, u trajanju od 10 godina.

Po isteku roka iz stavka 1. ovog članka, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz Ugovora.

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

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

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovog članka Odluke gradonačelnik može odobriti sklapanje ugovora o najmu stana na određeno vrijeme u trajanju kraćem od 10 godina, posebice u slučajevima iz članka 29. ove Odluke.

Članak 32.

Najmodavac može, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slučajevima:

- ako se nakon zaključenja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke temeljem kojih je uvršten u Listu reda prvenstva odnosno temeljem kojih mu je stan dat u najam na temelju propisanog postupka ili sukladno članku 29. Odluke,
- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno duže od 3 mjeseca, s time da se smatra da stan nije korišten neprekidno i kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,
- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,
- ako najmoprimac koristi stan na način da ometa ostale vlasnike posebnih dijelova zgrade u mirnom korištenju tih posebnih dijelova (stanova ili poslovnih prostora) i zajedničkih prostora i uređaja u zgradi.

III. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

Članak 33.

Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je dužan useliti u stan najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku utvrđenim ugovorom.

Ukoliko najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka najmoprimac se briše sa liste reda prvenstva na osnovi odluke gradonačelnika po prijedlogu Povjerenstva za davanje stanova u najam.

Članak 34.

Kada najmoprimac ili njegov bračni drug, životni partner odnosno izvanbračni drug ili neformalni životni partner steknu u vlasništvo ili suvlasništvo, te najam obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj, ugovor o najmu stana će se raskinuti, a najmoprimac je dužan stan predati u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari.

Rok za predaju stana u posjed najmodavcu iz prethodnog stavka ovog članka je 30 dana od dana od dana kad je najmodavac najmoprimca izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana.

Članak 35.

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

Članak 36.

Visinu najamnine za stanove u vlasništvu Grada Opatija utvrđuje gradonačelnik posebnom odlukom.

Najamnina iz stavka 1. ovog članka dio je proračuna Grada Opatije.

Članak 37.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog ugovorom o najmu.

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

Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 2. ovog članka, plaća i zateznu kamatu.

Članak 38.

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

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

Kontrolu obavlja komunalno redarstvo Grada Opatije.

O obavljenoj kontroli komunalni redar sastavlja zapisnik.

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

Članak 39.

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

Članak 40.

Najmoprimac je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te obavljanje zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada, odnosno u visini koju odredi gradonačelnik za zgrade koje su u vlasništvu Grada u cijelosti.

Članak 41.

Najmoprimac smije samo uz pisanu suglasnost najmodavca činiti preinake kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled stana, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

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

Ukoliko bi se utvrdilo po izvedenim radovima da postoji osnova za izmjenu najamnine stana, Grad Opatija će izvršiti novo bodovanje stana te suglasno tome utvrditi novi iznos najamnine koja će se sa najmoprimcem ugovoriti sklapanjem izmjene važećeg ugovora u najmu stana.

Najmoprimac koji je vlastitim ulaganjem izveo radove u stanu ima pravo na povrat uložениh sredstava pod uvjetom da:

- su radovi izvedeni sukladno dobivenoj suglasnosti i sklopljenom posebnom ugovoru o ulaganju prema ovom članku Odluke,
- je temeljem izvedenih radova u stanu povećana prometna vrijednost stana,
- da najmoprimac vraća stan u posjed Gradu po bilo kojoj osnovi.

Uvjeti iz prethodnog stavka ovog članka moraju biti kumulativno ispunjeni.

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

S visinom uložениh sredstava iz prethodnog stavka ovog članka mora se suglasiti gradonačelnik.

Najmoprimcu se uložena sredstva u stan vraćaju nakon predaje stana u posjed Gradu Opatiji u visini ulaganja utvrđenoj prethodnim stavcima ovog članka umanjenoj za amortizaciju nastalu od trenutka ulaganja do povrata.

IV. POSTUPAK I UVJETI ZA DAVANJE SUGLASNOSTI NA ZAMJENU STANOVA

Članak 42.

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

Gradonačelnik daje suglasnost na zamjenu stana na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam.

Članak 43.

Najmoprimci su dužni u roku od 15 dana od dana dostave suglasnosti sklopiti nove ugovore o najmu stana.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka sklapa se na određeno vrijeme, do kraja isteka vremena na koji je bio zaključen prvotni ugovor.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 44.

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

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o davanju stanova u najam (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 15/07, 35/07, 13/09, 33/11, 33/13 i 17/14).

Po isteku vremena važenja ugovora o najmu na određeno vrijeme koji su sklopljeni ili obnovljeni temeljem Odluke iz stavka 2. ovog članka, uvjeti za sklapanje novih ugovora utvrđuju se prema odredbama ove Odluke.

KLASA: 011-01/14-01/13

URBROJ: 2156/01-03/01-14-1

Opatija, 02. listopada 2014.g.

Gradonačelnik

Ivo Dujmić, ing.