

OBRAZLOŽENJE **prijedloga Odluke o davanju stanova u najam**

PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ODLUKE

Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/2001, 60/2001, 129/2005, 109/2007, 36/2009, 125/2008, 36/2009, 150/2011, 144/2012, 123/2017, 98/2019, 144/2020), člankom 19. propisano je da gradovi u svom samoupravnom djelokrugu obavljaju poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to poslove koji se, između ostalih, odnose i na uređenje naselja i stanovanje. Člankom 35. Zakona propisano je da predstavničko tijelo donosi odluke i druge opće akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

Zakonom o najmu stanova ("Narodne novine" br. 91/1996., 48/1998., 66/1998., 22/2006., 68/2018., 105/2020) uređena su prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stana ili dijela stana te posebno što se smatra stanom, sadržaj ugovora o najmu, uvjeti i način prestanka ugovora, vrste najamnina (zaštićena i slobodno ugovorena), prava i obveze najmodavca i najmoprimca i dr. U prijelaznim odredbama istoga Zakona (članak 51.) propisano je da su poglavarstva Grada Zagreba, općina ili gradova dužna za stanove u svojem vlasništvu propisati uvjete i mjerila za davanje u najam tih stanova, u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu tog Zakona, dok za naknadne izmjene tih uvjeta i mjerila odnosno donošenje novih općih akata kojima se uređuje pitanje najma stanova u vlasništvu jedinica lokalne samouprave odnosno uvjeta i mjerila za davanje stanova u najam kao i sadržaj tih akata, Zakonom nisu propisane posebne odredbe. Stoga je pravna osnova za donošenje ovog općeg akta Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te odredba članka 29. Statuta Grada Opatije.

ANALIZA STANJA

Važećom Odlukom o davanju stanova u najam („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 30/14, 36/15, 4/19, 18/20 i 33/20) propisan je 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. Prema istoj Odluci stanovi se mogu davati u najam primarno prema listi reda prvenstva i iznimno izvan liste reda prvenstva. Prema važećoj Odluci predviđena je jedna lista prioriteta, a najvažniji kriteriji za uvrštavanje na listu reda prvenstva je neposjedovanje vlastitog stana te visina primanja (za podnositelja zahtjeva 100% prosječno isplaćene neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske (prosječno isplaćena plaća), za drugog člana obitelji 70% prosječno isplaćene plaće, za trećeg i svakog sljedećeg člana obitelji 50% prosječno isplaćene plaće). Dakle važeća Odluka usmjerena je primarno na rješavanje stambenog pitanja osoba slabijeg imovinskog statusa neovisno o dužini prebivanja na području Grada Opatije. Tako su prema važećoj Odluci mjerila na osnovi kojih se vrši bodovanje radi utvrđivanja liste reda prvenstva sljedeća: dužina prebivanja na području Grada Opatije, broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva, sudjelovanje u Domovinskom ratu, socijalno stanje (samohrani roditelj i zajamčena minimalna naknada), zdravstveno stanje (prema invalidnosti i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i člana domaćinstva, priznatom statusu hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata) i godine života.

Osim putem Liste reda prvenstva, gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam, može dati stan u najam izvan liste reda prvenstva u sljedećim slučajevima:

-osobi koja se nalazi u iznimno teškom socijalnom položaju, prema mišljenju nadležnog tijela za socijalnu skrb,

- osobi čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad Opatiju, 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 Opatiju,
- 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,
- 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.
- posebno opravdanim slučajevima.

Što se tiče stanova kojima trenutno raspolaže Grad Opatija, osim „naslijeđenog“ stambenog fonda, Grad je pretežito bio usmjeren u gradnju stanova prema Programu POS-a koji je primarno bio namijenjen prodaji stanova od strane APN-a koji je te stanove gradio (do sada su provedena dva takva projekta oba na području Tošine i to 2006. i 2014. godine) iako je u sklopu tog programa Grad Opatija 2006.godine kupio 4 stana, a 2014. godine 38 stanova. Navedeno je bilo moguće budući je Grad godinama akumulirao namjenska sredstva od prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Nažalost, unatoč povoljnoj cijeni stana, program POS-a prema kojem građani kupuju stanove ima i nedostataka, a primarno što nema snažnih mehanizama kojima se može utjecati na način korištenja tih stanova odnosno da isti služe za stanovanje osoba koje su ih kupile, već je praksa pokazala da se takvi stanovi često prodaju po znatno višim cijenama ili se koriste za najam ili u turističke svrhe. Pored toga stanovi POS-a teško su dostupni mladima i mlađim obiteljima primarno radi kreditne sposobnosti koju treba zadovoljiti, a kako je već istaknuto, uvjeti i mjerila za davanje u najam gradskih stanova te bodovanje također nisu bili do sada usmjereni mladima. Podsjećamo da je istraživanje među mladima, koje je krajem 2022.godine proveo Grad Opatija, pokazalo da je upravo stambeno osamostaljivanje i stambeno zbrinjavanje mladih ljudi u Gradu Opatiji na vrhu istaknutih potreba mladih.

SVRHA I CILJ PRIJEDLOGA ODLUKE

Cilj prijedloga Odluke o najmu stanova je zaustavljanje trenda smanjenja broja stanovnika Grada Opatije. Činjenica je naime da je trend iseljavanja, posebice mlađe populacije, prisutan već duži niz godina uzrok kojeg leži u brojnim sociološkim ali i ekonomskim razlozima. Stanovanje u Gradu Opatiji uslijed kontinuiranog rasta cijena nekretnina potaknutog globalizacijom i ulaskom RH u Europsku uniju postalo je nepristupačno velikom broju naših građana. S druge strane isti razlozi motivirali su građane da prodajom svojih nekretnina osiguraju budućnost za sebe i svoju djecu te da stambeno pitanje riješe u drugim mjestima u okruženju, gdje su cijene stambenog kvadrata znatno niže. Stoga je osiguravanje priuštivog stanovanja važan faktor u ostvarenju navedenog cilja pri čemu Grad treba biti inicijator i nositelj takve politike.

Svrha prijedloga Odluke je urediti pitanje najma gradskih stanova na način da se osigura mogućnost stanovanja primarno građanima Grada Opatije nižeg socijalnog statusa, kao i mladim osobama i mladim obiteljima. Pored toga, svrha Odluke je da se kroz najam gradskog stana privuku osobe čija su zanimanja deficitarna u Gradu, primarno u javnim službama, te tako potakne doseljavanje novih stalnih stanovnika Grada ili osobe čiji je rad i djelovanje od posebnog interesa za daljnji razvoj Grada. Stoga su ovim prijedlogom predviđena tri kriterija za dodjelu stanova u najam: prema socijalnom statusu, prema dobi (stanovi za mlade) te prema posebnim uvjetima. Sukladno navedenom ovim prijedlogom predviđene su dvije liste reda prvenstva za dodjelu stanova u najam (prema socijalnom statusu i prema dobi) te uvjeti i mjerila za svaku od lista reda prvenstva. Pri tome se ističe da su u odnosu na dosadašnju Odluku izmijenjeni uvjeti za dodjelu stanova u najam prema socijalnom statusu kroz niži cenzus za visinu prihoda (za podnositelja zahtjeva 60% prosječno isplaćene plaće, za svakog sljedećeg člana obitelji 50% prosječne isplaćene plaće) uzimajući u obzir da se prosječna plaća u RH protekom godina značajno povećala (prosječna isplaćena neto plaća u 2022., iznosi 7.653,00 kuna / 1.015,73 € preračunato po fiksnom tečaju konverzije 1 € = 7,53450 kuna). Pored toga prijedlogom je predviđeno minimalno razdoblje prebivanja na području Grada Opatije (10g.) kao uvjet za uvrštavanje na listu reda prvenstva prema socijalnom statusu. S druge strane predloženom Odlukom je predviđeno formiranje zasebne liste za davanje stanova u najam prema kriteriju dobi (stanovi za mlade). Osnova ovoga kriterija je dob koja je ovim prijedlogom ograničena do 45.godina starosti dok visina prihoda niti dužina prebivanja ne predstavljaju uvjet kao kod liste reda prvenstva prema socijalnom statusu. Navedeno je u skladu s glavnim zaključcima provedenog istraživanja o potrebama mladih u Gradu Opatiji te predstavlja zaokret u stambenoj politici Grada.

Konačno prijedlogom Odluke se nastojalo povećati razinu kontrole korištenja stanova od strane najmoprimaca te su, osim zakonskih razloga, propisani dodatni razlozi za otkaz ili raskid ugovora o najmu kao i praćenje ispunjavanja uvjeta temeljem kojih su ostvarena prava na davanje stana u najam. S time u vezi razdoblje na koje se ugovor o najmu zaključuje skraćeno je, u odnosu na važeću Odluku (10.g), na pet godina.

Međutim, za realizaciju svrhe i ciljeva predložene Odluke ključno je da bi Grad trebao biti usmjeren na povećanje svoga stambenog fonda namijenjenog prvenstveno dugoročnom najmu. Stoga su određena rješenja i instituti u prijedlogu Odluke uređene za buduće situacije, uzimajući u obzir da su mogući razni modeli izgradnje stanova za najam (stanovi koji se grade neposredno od strane Grada Opatije, koji se stječu temeljem ugovora o kupoprodaji na tržištu ili u sklopu programa POS-a, koji se stječu u postupku gradnje stanova prema propisima kojima se uređuje javno-privatno partnerstvo, koji se stječu istekom prava građenja u postupku gradnje stanova uspostavom prava građenja, koji se stječu na drugi način prema posebnim propisima, koje grade trgovačka društva, agencije ili javne ustanove kojih je osnivač Grad Opatija i koji su registrirani odnosno osnovani u svrhu gradnje i davanja stanova u najam). Pored toga Odlukom je predviđena mogućnost da Grad daje u najam stanove koji nisu u vlasništvu Grada, ali kojima Grad može raspolagati (temeljem zaključenih sporazuma o korištenju, temeljem ugovora o najmu, temeljem ugovora zaključenih prema propisima kojima se uređuje javno-privatno partnerstvo, temeljem ugovora zaključenih na osnovu ugovora o pravu građenja i sl.).

OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI ODLUKE

Članak 1.

U članku 1. određuje se što se propisuje i uređuje Odlukom.

Članak 2.

Člankom 2. propisuju se kriteriji za dodjelu stanova u najam i to: prema socijalnom statusu, prema dobi (stanovi za mlade) te prema posebnim uvjetima.

Članak 3.

Člankom 3. se opisuje kriterij za davanje stana u najam prema socijalnom statusu.

Članak 4.

Člankom 4. opisuju se kriterij za davanje stana u najam prema dobi.

Članak 5.

Člankom 5. opisuje se kriterij za davanje stana u najam prema posebnim uvjetima.

Članak 6.

Člankom 6. uređuje se lista reda prvenstva, postupak za prikupljanje zahtjeva radi uvrštavanja na listu reda prvenstva te nadležno tijelo (Povjerenstvo) koje provodi postupak zaprimanja i obrade zahtjeva.

Članak 7.

Člankom 7. uređuje se postupak utvrđivanja liste reda prvenstva, pravni lijekovi te način objave liste reda prvenstva.

Članak 8.

Člankom 8. uređen je sadržaj liste reda prvenstva.

Članak 9.

Člankom 9. uređuje se razdoblje važenja liste reda prvenstva, uvjeti kada se osobe tijekom važenja liste brišu s iste, te situacije u slučaju da tijekom važenja liste dođe do promjena broja članova obiteljskog domaćinstva odnosno situacija ako za vrijeme važenja liste reda prvenstva podnositelj zahtjeva premine.

Članak 10.

Člankom 10. uređuju se situacije kada za vrijeme važenja liste reda prvenstva dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga, a ista se odredba primjenjuje i na prestanak izvanbračne zajednice, životnog partnerstva i neformalnog životnog partnerstva.

Članak 11.

Člankom 11. propisani su uvjeti za uvrštavanje na listu reda prvenstva prema socijalnom statusu.

Članak 12.

Člankom 12. utvrđena su mjerila na osnovi kojih se vrši bodovanje odnosno utvrđuje lista reda prvenstva prema socijalnom statusu.

Članak 13.

Člankom 13. definirani su bodovi po svakom od mjerila iz članka 12.

Članak 14.

Člankom 14. određeno je kako se utvrđuje redoslijed na listi reda prvenstva prema socijalnom statusu te određuje način određivanja prednosti u slučaju istog broja bodova.

Članak 15.

Člankom 15. u stavku 1. navedene su isprave i druga dokumentacija koju su podnositelji zahtjeva obvezni priložiti radi dokazivanja prava na uvrštenje na listu reda prvenstva prema socijalnom statusu (uvjeti iz članka 11.) te temeljem kojih se ostvaruje redoslijed na listi reda prvenstva za mjerila: dužina prebivanja na području Grada, broj članova obiteljskog domaćinstva.

Stavkom 2. istoga članka navedene su isprave i druga dokumentacija koju podnositelji zahtjeva trebaju priložiti radi dokazivanja činjenica temeljem kojih se ostvaruje redoslijed na listi reda prvenstva za mjerila: sudjelovanje u Domovinskom ratu, socijalno stanje i zdravstveno stanje.

Članak 16.

Člankom 16. uređen je postupak u slučaju predaje nepotpunog zahtjeva (dopunski rok od osam dana) te u slučaju predaje zahtjeva izvan roka (rok se utvrđuje javnim pozivom kojim se pokreće postupak za utvrđivanje liste reda prvenstva).

Članak 17.

Člankom 17. propisani su uvjeti za uvrštavanje na listu reda prvenstva prema kriteriju dobi.

Članak 18.

Člankom 18. utvrđena su mjerila na osnovi kojih se vrši bodovanje odnosno utvrđuje lista reda prvenstva prema kriteriju dobi.

Članak 19.

Člankom 19. definirani su bodovi po svakom od mjerila iz članka 18.

Članak 20.

Člankom 20. određeno je kako se utvrđuje redoslijed na listi reda prvenstva prema kriteriju dobi te određuje način određivanja prednosti u slučaju istoga broja bodova.

Članak 21.

U članku 21. stavku 1. navedene su isprave i druga dokumentacija koju su podnositelji zahtjeva obvezni priložiti radi dokazivanja prava na uvrštenje na listu reda prvenstva prema kriteriju dobi (uvjeti iz članka 17.) te temeljem kojih se ostvaruje redoslijed na listi reda prvenstva za mjerila: dužina prebivanja na području Grada, broj članova obiteljskog domaćinstva i trenutni uvjeti stanovanja.

Stavkom 2. istoga članka navedene su isprave i druga dokumentacija koju podnositelji zahtjeva trebaju priložiti radi dokazivanja činjenica temeljem kojih se ostvaruje redoslijed na listi reda prvenstva za mjerila: socijalno stanje i zdravstveno stanje.

Članak 22.

Člankom 22. uređen je postupak u slučaju predaje nepotpunog zahtjeva (dopunski rok od osam dana) te u slučaju predaje zahtjeva izvan roka koji se utvrđuje javnim pozivom kojim se pokreće postupak za utvrđivanje liste reda prvenstva.

Članak 23.

Člankom 23. propisano je što čini stambeni fond Grada Opatije (stanovi koji se grade neposredno od strane Grada Opatije, koji se stječu temeljem ugovora o kupoprodaji na tržištu ili u sklopu programa POS-a, koji se stječu u postupku gradnje stanova prema propisima kojima se uređuje javno-privatno partnerstvo, koji se stječu istekom prava građenja u postupku gradnje stanova uspostavom prava građenja, koji se stječu na drugi način prema posebnim propisima, koje grade trgovačka društva, agencije ili javne ustanove kojih je osnivač Grad Opatija i koji su registrirani odnosno osnovani u svrhu gradnje i davanja stanova u najam).

Stavkom 3. istoga članka određeno je da gradonačelnik utvrđuje popis stanova iz stambenog fonda i to za svaki od kriterija iz članka 2. Odluke (prema socijalnom statusu, prema dobi te prema posebnim uvjetima).

Članak 24.

Člankom 24. stavkom 1. propisano je koji se stanovi mogu davati u najam (stanovi u vlasništvu Grada Opatije ili stanovi kojima Grad ima pravo raspolagati odnosno davati u podnajam, a pogodni su za stanovanje).

Stavkom 2. određuje se što se smatra stanom koji je pogodan za stanovanje.

Stavkom 3. uređuje se da se stanovi mogu davati u najam prema površini u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva te propisuje površina po osobi.

Stavkom 4. propisan je izuzetak kada se stan može dodijeliti iznad površina propisanih stavkom 3.

Stavkom 5. opisuje se što se smatra stanovima kojima Grad ima pravo raspolagati.

Članak 25.

Člankom 25. stavkom 1. određeno je tijelo koje vodi evidenciju stanova iz stambenog fonda te sadržaj iste (nadležni odjel Grada).

Stavkom 2. uređeno je da se za stanove koji nisu odgovarajući utvrđuje popis potrebnih radova te njihova procijenjena vrijednost.

Stavkom 3. uređeno je da se sredstva za uređenje neodgovarajućih stanova osiguravaju u proračunu Grada.

Članak 26.

Člankom 26. uređen je postupak davanja stanova u najam temeljem liste reda prvenstva te tijelo koje provodi postupak.

Članak 27.

Člankom 27. stavkom 1. propisano je kada se osobe kojima je ponuđen slobodan stan u najam, a s istima ne dođe do sklapanja ugovora o najmu, brišu s liste reda prvenstva.

Stavkom 2. propisan je izuzetak kada osoba može zadržati mjesto na liste reda prvenstva.

Stavkom 3. propisano je da će se slobodan stan ponuditi prvoj sljedećoj osobi na listi reda prvenstva.

Stavkom 4. propisano je da odluku o brisanju s liste temeljem odredbi stavka 1. donosi gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.

Članak 28.

Člankom 28. stavcima 1. do 3. uređen je postupak davanja stana u najam prema posebnim uvjetima

Stavkom 4. propisane su posljedice ako osoba koja je podnijela zahtjev da davanje stana u najam prema posebnim uvjetima na prihvati ponuđeni stan.

Stavkom 5. propisano je da gradonačelnik na prijedlog povjerenstva, u slučaju iz stavka 4. ili ako uopće nisu ispunjeni uvjeti za dodjelu stana u najam po kriteriju posebnih uvjeta, donosi odluku o odbijanju zahtjeva za davanje stana u najam

Članak 29.

Člankom 29. stavkom 1. uređen je akt (odluka o davanju stana u najam) kojim se stan daje u najam, tijelo nadležno za donošenje akta (gradonačelnik na prijedlog povjerenstva).

Stavkom 2. propisan je mjesto objave akta (oglasna ploča) te rok objave (osam dana).

Stavkom 3. propisan je sadržaj akta.

Stavkom 4. uređena je dostava akta osobi kojoj se stan daje u najam te rok u kojem se ista osoba treba odazvati sklapanju ugovora o najmu (osam dana od primitka odluke).

Stavkom 5. propisane su posljedice neodazivanja osobe kojoj se stan daje u najam sklapanju ugovora o najmu (smatra se da je odustala o sklapanja ugovora o najmu).

Članak 30.

Člankom 30. uređeno je zaključenje ugovora o najmu stana kao ovršne isprave (stavak 1.), vrijeme na koje se ugovor zaključuje (stavak 2.), uvjeti za obnovu ugovora i razdoblje za koje se ugovor može obnoviti (stavak 3.), prestanak ugovora o najmu (stavak 4.), sadržaj ugovora te obveza zaključenja dodatka za svaku promjenu (stavak 5.).

Stavkom 6. propisano je da se ne zaključuje dodatak ugovora u slučaju promjene vrijednosti najamnine.

Članak 31.

Člankom 31. stavkom 1. uređeni su slučajevi kada se može otkazati ugovor o najmu za vrijeme njegova trajanja

Stavkom 2. uređeno je da se u slučajevima iz članka 1. najmoprimcu upućuje opomena s rokom otklanjanja razloga za otkaz ugovora o najmu.

Stavkom 3. uređeni su slučajevi kada se može raskinuti ugovor o najmu za vrijeme njegova trajanja

Stavkom 4. propisana je obveza najmoprimalca da izvijeste Grad Opatiju u roku od trideset dana u slučaju da tijekom trajanja ugovora o najmu steknu nekretnine i pokretnine iz članka 11. ove Odluke odnosno nekretnine iz članka 17. ove Odluke.

Stavkom 5. propisano je u kojem je roku najmoprimac dužan predati stan u posjed Gradu Opatiji u slučaju otkaza ugovora o najmu stana (tri mjeseca, što je minimalni rok propisan Zakonom).

Stavkom 6. propisan je rok u kojem je najmoprimac dužan predati stan u posjed Gradu u slučaju raskida ugovora o najmu (30 dana od dana kad ga je Grad Opatija izvijestio o raskidu).

Članak 32.

Člankom 32. uređeno se kada najmoprimac stječe pravo na useljenje u stan (nakon zaključenja ugovora o najmu) te rok u kojem je obvezan se useliti (30 dana od dana zaključenja ugovora).

Članak 33.

Člankom 33. stavkom 1. propisano je da je za korištenje stana najmoprimac dužan plaćati najamninu.

Stavkom 2. je propisano da je, pored najamnine, najmoprimac dužan u svoje ime i račun snositi troškove korištenja stana te zajedničkih prostorija i uređaja zgrade (električna energija, voda, odvoz smeća, čišćenje i sl.) te komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i druga javna davanja koja proizlaze iz korištenja stana.

Članak 34.

Člankom 34. stavkom 1. propisano je da gradonačelnik utvrđuje visinu slobodno ugovorene najamnine te parametri na osnovi kojih se ista utvrđuje.

Stavkom 2. propisano je se visina zaštićene najamnine uređuje zakonom i podzakonskim propisima.

Stavkom 3. uređeno je da je najamnina (slobodno ugovorena i zaštićena) prihod proračuna Grada.

Stavkom 4. uređen je način i tijelo koje obavještava najmoprimca o svakoj promjeni vrijednosti najamnine.

Članak 35.

Člankom 35. propisano je od kada nastaje obveza plaćanja najamnine (od dana utvrđenog ugovorom o najmu), rok plaćanja najamnine (do 15-og u mjesecu za tekući mjesec) te obveza plaćanja zateznih kamata u slučaju plaćanja najamnine protekom roka za plaćanje.

Članak 36.

Člankom 36. stavkom 1. propisana je obveza najmoprimca da koristi stan samo u svrhu stanovanja na način reguliran ugovorom o najmu.

Stavcima 2. - 6. propisana je ovlast Grada da prati način korištenja stana i provodi kontrole na licu mjesta, tijela koja provode kontrolu. sastavljanje zapisnika o provedenoj kontroli te obveza najmoprimca da dopusti kontrolu.

Članak 37.

Člankom 37. propisana je obveza najmoprimca da snosi troškove tekućeg održavanja stana i ugrađene opreme te da o svom trošku otkloni kvarove odnosno oštećenja koje je sam prouzročio.

Članak 38.

Člankom 38. propisani su uvjeti pod kojima se u stanu mogu izvoditi preinake, obveza i rokovi izvještavanja o izvršenim radovima, mogućnost promjene visine najamnine, te uvjet za povrat ulaganja.

Članak 39.

Člankom 39. uređen je postupak zamjene stanova u vlasništvu Grada.

Članak 40.

Člankom 40. uređeno je da se u slučaju zamjene zaključuju novi ugovori o najmu stanova te rok na koji se isti zaključuju.

Članak 41.

Člankom 41. uređena je obnova ugovora o najmu koji su zaključeni prema općim aktima koji su tada bili na snazi na način da se po njihovu isteku uvjeti za sklapanje novih ugovora utvrđuju se prema odredbama ove Odluke.

Članak 42.

Člankom 42. uređuje se stupanje na snagu odluke te prestanak važenja postojeće Odluke o davanju stanova u najam.

FINACIJSKI UČINAK

Provedba nove Odluke neće rezultirati financijskim učinkom po proračun.

STUPANJE NA SNAGU

Vezano uz stupanje na snagu, predlaže se da ova Odluka stupi na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.

SAVJETOVANJE S JAVNOŠĆU

O ovom Prijedlogu odluke provesti će se savjetovanje s zainteresiranom javnošću u razdoblju od 30 dana, a izvješće o provedenom savjetovanju s zainteresiranom javnošću, zajedno s konačnim prijedlogom Odluke, dostavit će se Gradskom vijeću te objaviti na mrežnoj stranici Grada Opatije.

GRADONAČELNIK:
Fernando Kirigin mag.oec.

U Opatiji, travanj 2023. godine

Na temelju članka 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 i 144/20) te članka 29. Statuta Grada Opatije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 25/09, 30/09-ispr., 7/13, 3/18, 5/18-ispr., 3/20 i 3/21) Gradsko vijeće Grada Opatije, na sjednici održanoj dana _____ 2023. godine, donijelo je

ODLUKU o davanju stanova u najam

I. OPĆA ODREDBA

Članak 1.

- 1) Ovom Odlukom propisuje se postupak, kriteriji, uvjeti i mjerila za davanje stanova u vlasništvu Grada Opatije u najam, prava i obveze ugovornih strana te druga pitanja vezana uz najam stanova kojima raspolaže Grad Opatija.
- 2) Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

II. DAVANJE STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA OPATIJE U NAJAM

Kriteriji za davanje stanova u najam

Članak 2.

Stanovi u vlasništvu Grada Opatije daju se u najam prema sljedećim kriterijima:

- prema socijalnom statusu
- prema dobi (stanovi za mlade)
- prema posebnim uvjetima.

Članak 3.

1) Kriterij za davanje stanova u najam prema socijalnom statusu podrazumijeva da ukupna prosječna mjesečna primanja obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvarena u prethodnoj godini ne prelaze iznose kako slijedi:

- za samca 60% 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 članova: za podnositelja zahtjeva 60% prosječne isplaćene plaće, za svakog sljedećeg člana obitelji 50% prosječne isplaćene plaće.

2) Prihode iz stavka 1. ovog članka čine sva sredstva ostvarena po osnovu rada, mirovine, imovine i sredstva iz drugih izvora (kapital i sl.), a ne uključuju sredstva ostvarena od pomoći (naknade u sustavu socijalne skrbi i sl.).

Članak 4.

Kriterij za davanje stanova u najam prema dobi podrazumijeva da dob podnositelja zahtjeva i ostalih članova njegove obitelji ne prelazi 45 godina.

Članak 5.

Kriterij za davanje stanova prema posebnim uvjetima podrazumijeva davanje stana u najam:

- osobi s prebivalištem na području Grada Opatije koja se nalazi u iznimno teškom socijalnom položaju, prema mišljenju nadležnog tijela za socijalnu skrb, ukoliko ispunjava kriterije iz članka 3. te uvjete iz članka 11. ove Odluke
- osobi čiji su priznati rezultati rada ili djelovanja značajni za Grad Opatiju, te osobi za koju se ocjenjuje da će svojim radom ili djelovanjem pridonijeti razvoju Grada Opatije,
- osobi s prebivalištem na području Grada Opatije kojoj je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda na području Grada Opatije
- najmoprimcu koji ima zaključen ugovor s Gradom Opatija, radi oslobađanja stana koji koristi, kada je to od posebnog interesa za Grad Opatiju
- osobi koja, temeljem ugovora o najmu stana zaključenim s Gradom Opatija na osnovi liste reda prvenstva, koristi stan koji je vraćen privatnom vlasniku
- osobi koja ima zanimanje koje je deficitarno u području javnih potreba, a koja se zapošljava u javnim ustanovama čiji je osnivač Grad Opatija, Primorsko-goranska županija ili Republika Hrvatska ili trgovačkim društvima u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Opatije
- u drugim slučajevima kada je Grad Opatija prema posebnim propisima obavezan osigurati stan za najam.

Lista reda prvenstva

Članak 6.

- 1) Prema kriterijima iz članka 3. i 4. ove Odluke stanovi se daju u najam prema redosljedu utvrđenom Listom reda prvenstva (u daljnjem tekstu „Lista“).
- 2) Lista se utvrđuje na osnovi uvjeta i mjerila sukladno odredbama ove Odluke.
- 3) Jedna osoba može biti na Listi za oba kriterija iz članka 3. i 4. ove Odluke pri čemu se, u slučaju da joj se dodijeli stan u najam po osnovi jednog od kriterija, briše sa Liste po osnovi drugog kriterija.
- 4) Postupak za utvrđivanje Liste pokreće gradonačelnik 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.
- 5) Javni poziv za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Opatije i na mrežnim stranicama Grada Opatije.
- 6) Zahtjev za davanje stanova u najam odnosno za uvrštenje na Listu podnosi se na posebnom obrascu koji je sastavni dio javnog poziva iz stavka 4. ovog članka.
- 7) Činjenice odlučne za utvrđivanje uvjeta i mjerila za uvrštenje na Listu utvrđuju se na dan objave javnog poziva.
- 8) Postupak zaprimanja i obrade zahtjeva za davanje stanova u najam provodi stručno povjerenstvo za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu „Povjerenstvo“) koje broji najmanje tri člana i koje imenuje gradonačelnik iz reda službenika Grada Opatije.

Članak 7.

- 1) Prijedlog Liste i Listu utvrđuje gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva u roku od šest mjeseci od dana objave javnog poziva. Prijedlog Liste objavljuje se na oglasnoj ploči i na mrežnim stranicama Grada Opatije, u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.
- 2) Podnositelji zahtjeva mogu dati pisani prigovor na prijedlog Liste u roku od osam dana po njenom isticanju na oglasnoj ploči Grada Opatije.
- 3) Nakon razmatranja prigovora, gradonačelnik je dužan, u roku od 30 dana od isteka roka za podnošenja prigovora iz stavka 2. ovog članka, utvrditi i objaviti konačnu Listu.

4) Konačna Lista se objavljuje na oglasnoj ploči i na mrežnim stranicama Grada Opatije, u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka, a stupa na snagu slijedećeg dana od dana objave Liste na oglasnoj ploči Grada Opatije.

Članak 8.

Lista sadrži:

1. redni broj
2. prezime i ime, OIB i adresu podnositelja zahtjeva
3. broj bodova po svakom od mjerila
4. ukupan broj bodova
5. mjesto i datum utvrđivanja Liste
6. potpis gradonačelnika.

Članak 9.

- 1) Lista se utvrđuje za vrijeme od četiri godine.
- 2) S Liste će se brisati osobe:
 - za koje se utvrdi da su prestale ispunjavati uvjete na osnovi kojih su uvrštene na Listu
 - za koje se utvrdi da su podnijele neistinite dokaze o ispunjavanju uvjeta za uvrštenje na Listu
 - u slučaju smrti osobe koja se nalazi na Listi, a nema drugih članova obiteljskog domaćinstva.
- 3) Ukoliko za vrijeme važenja Liste dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva, osoba koja se nalazi na Listi dužna je o toj činjenici izvijestiti Grad Opatiju te dostaviti dokaze o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava na odgovarajući stan.
- 4) U slučaju smrti osobe koja se nalazi na Listi, mjesto na Listi zadržava njegov bračni ili izvanbračni drug odnosno životni partner ili neformalni životni partner, ako su bili bodovani kod utvrđivanja Liste. Ako bračnog druga odnosno životnog partnera nema, mjesto na Listi zadržavaju djeca, pastorak ili posvojenik, ako su bili bodovani kod utvrđivanja Liste.
- 5) U slučajevima iz stavka 2. ovoga članka gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva donosi zaključak o brisanju osoba s Liste.

Članak 10.

- 1) U slučaju da od uvrštenja na konačnu Listu pa do davanja stana u najam dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga navedenog kao člana obiteljskog domaćinstva, mjesto na Listi odnosno pravo na davanje stana u najam zadržava onaj bivši bračni drug koji je odlukom suda određen kao roditelj s kojim će maloljetno dijete, posvojenik ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti živjeti.
- 2) Ako bivši bračni drugovi nemaju maloljetno dijete, posvojenika ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti, bodovanje će se izvršiti na osnovi uvjeta i mjerila propisanih za uvrštenje na Listu iz članaka 11. do 13. odnosno 17. do 19. ove Odluke i to za svakog bivšeg bračnog druga pojedinačno.
- 3) Pravo na mjesto na Listi odnosno pravo na davanje stana u najam zadržat će onaj bivši bračni drug koji je temeljem obavljenog bodovanja iz stavka 2. ovoga članka ostvario veći ukupni broj bodova.
- 4) U svrhu bodovanja bivši bračni drugovi dostavit će isprave i dokaze koji se temeljem članaka 15. i 21. ove Odluke prilažu uz zahtjev za davanje stana u najam.
- 5) Odredba ovoga članka primjenjuje se i u slučaju prestanka izvanbračne zajednice, prestanka životnog partnerstva i prestanka neformalnog životnog partnerstva.

Uvjeti i mjerila za utvrđivanje Liste reda prvenstva prema kriteriju socijalnog statusa

Članak 11.

1) Za uvrštenje na Listu prema kriteriju socijalnog statusa svaki podnositelj zahtjeva, pored kriterija visine prihoda iz članka 3. ove Odluke, mora ispunjavati sljedeće uvjete:

1. da je državljanin Republike Hrvatske
2. da na dan objave javnog poziva iz članka 6. ove Odluke ima prebivalište na području Grada Opatije u dužini trajanja od minimalno posljednjih 10 godina bez prekida
3. da podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam kao i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva na području Republike Hrvatske:
 - a) nemaju stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu
 - b) nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada Opatije ili Republike Hrvatske ili da kao članovi obiteljskog domaćinstva ne stanuju u stanu koji se koristi temeljem ugovora o najmu s Gradom Opatija ili Republikom Hrvatskom
 - c) da ne koriste stan u vlasništvu Grada Opatije ili Republike Hrvatske bez pravne osnove ili da kao članovi obiteljskog domaćinstva ne stanuju u stanu u vlasništvu Grada Opatije ili Republike Hrvatske koji se koristi bez pravne osnove
 - d) ne žive zajedno s roditeljima ili posvojiteljima u stanu koji je u vlasništvu ili u suvlasništvu roditelja ili posvojitelja
 - e) u proteklih 30 godina nisu otuđili stan ili kuću na području Republike Hrvatske,
 - f) u proteklih 10 godina nisu otuđili drugu nekretninu znatnije vrijednosti ili uspostavili pravo građenja na nekretnini u svom vlasništvu nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu druge nekretnine znatnije vrijednosti,
 - g) nemaju u vlasništvu pokretnine ili drugu imovinu (prijevozna sredstva, brod, vrijednosni papire, novčana sredstva, umjetnine i sl.) čija sveukupna procijenjena vrijednost nije viša od 15.000 EUR-a
 - h) ukupna vrijednost imovine iz alineja g. i h. ovog stavka nije viša od 30.000 EUR-a,
 - i) nisu vlasnici udjela u trgovačkom društvu ili obrtu koji na području Republike Hrvatske imaju u vlasništvu stan ili kuću te druge nekretnine znatnije vrijednosti te da nisu vlasnici više od 50% udjela u trgovačkim društvima ili obrtima, osim ako se trgovačko društvo ili obrt nalazi u postupku stečaja, likvidacije ili u posljednje tri poslovne godine nije poslovalo (ostvarivalo prihode i rashode).

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

3) Pod drugom nekretninom znatnije vrijednosti u smislu odredbe stavka 1. točke 3. alineja f. i g. ovog članka podrazumijeva se zemljište, garaža, poslovni prostor i sl. čija je vrijednost viša od 20.000 EUR-a.

4) Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva u smislu odredbe stavka 1. ovog članka smatra se bračni drug, životni partner, te djeca, pastorčad i posvojenici, posvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati.

5) Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva u smislu odredbe stavka 1. ovog članka smatra se i izvanbračni drug ili neformalni životni partner.

6) Pod izvanbračnim drugom u smislu odredbe stavka 5. ovog članka smatra se osoba koja živi na zajedničkoj adresi s podnositeljem zahtjeva u izvanbračnoj zajednici najmanje tri godine ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

7) Pod neformalnim životnim partnerom u smislu odredbe stavka 5. ovog članka smatra se osoba koja živi na zajedničkoj adresi s podnositeljem zahtjeva u neformalnom životnom partnerstvu najmanje tri godine ako se takva zajednica može izjednačiti sa životnim partnerstvom.

Članak 12.

Lista prema socijalnom statusu se utvrđuje na osnovi sljedećih mjerila:

1. dužini prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Opatije
2. broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva
3. sudjelovanja u Domovinskom ratu podnositelja zahtjeva
4. socijalnog stanja podnositelja zahtjeva (samohrani roditelj i zajamčena minimalna naknada)
5. zdravstvenog stanja podnositelja zahtjeva i/ili članova obiteljskog domaćinstva i to:
 - prema invalidnosti i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i člana domaćinstva,
 - priznatom statusu hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata sukladno Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 13.

- 1) Prema mjerilima iz članka 12. ove Odluke podnositelj zahtjeva ostvaruje bodove kako slijedi:

Mjerilo	Način obračuna	Bodovi	
Dužina prebivanja na području Grada Opatije	za svaku godinu prebivanja na području Grada Opatije	0,5 bodova	
Broj članova obiteljskog domaćinstva	za svakog maloljetnog člana obiteljskog domaćinstva	6 bodova	
	za svakog punoljetnog člana obiteljskog domaćinstva	3 boda	
Sudjelovanje u Domovinskom ratu	najmanje 100 dana od 05.08.1990.g. do 15.01.1992.g.	6 bodova	
	od 100 dana do 6 mjeseci, neovisno o razdoblju	3 boda	
	više od 6 do 12 mjeseci, neovisno o razdoblju	3,5 boda	
	više od 12 do 24 mjeseca, neovisno o razdoblju	4,5 boda	
	više od 24 do 36 mjeseci, neovisno o razdoblju	5,5 bodova	
	više od 36 do 48 mjeseci, neovisno o razdoblju	6 bodova	
	više od 48 mjeseci, neovisno o razdoblju	7,5 bodova	
	član uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pod uvjetom da na temelju tog statusa već nije ostvareno pravo na stambeno zbrinjavanje od strane podnositelja zahtjeva ili njihovih roditelja ili drugih članova obitelji s kojima trenutno žive	10 bodova	
Socijalno stanje	Samohrani roditelj koji sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga	10 bodova	
	Korisnik zajamčene minimalne naknade	5 bodova	
Zdravstveno stanje	Podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva s utvrđenim invaliditetom od 90% do 100% uz utvrđeni IV. stupanj funkcionalnog oštećenja (teški invaliditet)	15 bodova (za svaku osobu)	
	Podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva s utvrđenim invaliditetom od 60% do 80% uz utvrđeni III. stupanj funkcionalnog oštećenja (teži invaliditet)	10 bodova (za svaku osobu)	
	Podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva s utvrđenim invaliditetom od 20% do 59% uz utvrđeni I. i II. stupanj funkcionalnog oštećenja	6 bodova (za svaku osobu)	
	Podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva koji ima priznati status hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata	I i II skupina	12 bodova (za svaku osobu)
		III do VI skupine	8 bodova (za svaku osobu)
VII do X skupine		4 boda (za svaku osobu)	

Članak 14.

- 1) Bodovi ostvareni prema odredbi članka 13. ove Odluke zbrajaju se, te se na temelju njih utvrđuje redosljed na Listi.
- 2) Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava na davanje stana u najam ostvaruje se prema mjerilima po sljedećem redosljedu:
 1. duže vrijeme prebivanja na području Grada Opatije
 2. invaliditet podnositelja zahtjeva ili invaliditet člana obiteljskog domaćinstva
 3. veći broj malodobnih članova obiteljskog domaćinstva
 4. niža ukupna prosječna mjesečna neto primanja obiteljskog domaćinstva.

Članak 15.

- 1) Podnositelj zahtjeva dužan je zahtjevu za davanje stana u najam prema kriteriju socijalnog statusa priložiti dokumente kojima dokazuje pravo na uvrštenje na Listu te temeljem kojih ostvaruje redosljed na Listi, kako slijedi:
 1. domovnicu ili presliku osobne iskaznice
 2. uvjerenja o prebivalištu s naznakom dužine prebivanja na području Grada Opatije (ne starija od 30 dana) izdana od Ministarstva unutarnjih poslova za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva
 3. izvratke iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva (ne starije od 6 mjeseci)
 4. izvadak iz matice vjenčanih kojim se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva sa bračnim drugom kao članom obiteljskog domaćinstva iz članka 11. stavka 4. ove Odluke (ne stariji od 6 mjeseci)
 5. izvadak iz registra životnog partnerstva kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva sa životnim partnerom kao članom obiteljskog domaćinstva iz članka 11. stavka 4. ove Odluke (ne stariji od 6 mjeseci)
 6. vlastoručno potpisanu izjavu o postojanju izvanbračne zajednice odnosno neformalnog životnog partnerstva danu pod kaznenom odgovornošću, potpisanu od strane podnositelja zahtjeva, izvanbračnog druga ili neformalnog životnog partnera i dva svjedoka, s time da svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika
 7. ovjerenu izjavu da ne postoje zapreke za ostvarivanje prava na stan iz članka 11. stavka 1. točke 3. ove Odluke
 8. isprave o visini primanja za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva (potvrda o ukupnim primanjima ovjereni pečatom i potpisana od poslodavca, te uvjerenje porezne uprave o visini neto prihoda za prethodnu godinu)
 9. dokaz o trenutnom stanovanju (ugovor o najmu stana).
- 2) Podnositelj zahtjeva treba zahtjevu priložiti i isprave kojima dokazuje pravo na bodovanje po mjerilima i kriterijima utvrđenim ovom Odlukom na dan objave javnog poziva i to:
 1. rješenje Centra za socijalnu skrb o statusu korisnika zajamčene minimalne naknade
 2. potvrdu Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova za dokazivanje razdoblja sudjelovanja u Domovinskom ratu odnosno statusa člana uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
 3. presudu o razvodu braka, izvod iz matične knjige rođenih za dijete, smrtni list bračnog druga, odluku o roditeljskoj skrbi ili drugu odgovarajuću dokumentaciju, za dokazivanje statusa samohranog roditelja
 4. rješenje ili drugi akt nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za dokazivanje stupnja invaliditeta odnosno stupnja funkcionalnog oštećenja
 5. rješenje Povjerenstva državne uprave o priznatom statusu ratnog vojnog invalida za dokazivanje statusa hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata.

- 3) Isprave iz stavaka 1. i 2. ovog članka dostavljaju se u izvorniku ili kao ovjerene preslike.
- 4) Povjerenstvo može u svrhu provjere dostavljenih izvjava i isprava koristiti podatke s kojima raspolaže Grad Opatija, prikupljati podatke od drugih javnopravnih tijela te zatražiti od podnositelja zahtjeva dodatna pojašnjenja i dokaze.

Članak 16.

- 1) Za zahtjeve koji su nepotpuni, podnositelju zahtjeva Povjerenstvo će odrediti dopunski rok od osam dana za dopunu zahtjeva potrebnom dokumentacijom.
- 2) Podnositelja zahtjeva kojem nedostaju isprave i druga dokumentacija iz članka 15. stavka 1. ove Odluke, a koji zahtjev ne upotpuni u dopunskom roku, Povjerenstvo neće uvrstiti na Listu.
- 3) Ako zahtjevu nedostaju isprave i druga dokumentacija iz članka 15. stavka 2. ove Odluke, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, Povjerenstvo će izvršiti bodovanje bez bodovanja mjerila za koja je trebalo upotrijebiti zahtjev.
- 4) Zahtjeve koji budu podneseni izvan roka Povjerenstvo neće razmatrati.

Uvjeti i mjerila za utvrđivanje Liste prema kriteriju dobi

Članak 17.

- 1) Za uvrštenje na Listu prema kriteriju dobi svaki podnositelj zahtjeva, pored kriterija dobi iz članka 4. ove Odluke, mora ispunjavati sljedeće uvjete:
 1. da je državljanin Republike Hrvatske
 2. da na dan objave javnog poziva iz članka 6. ove Odluke 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:
 - a) nemaju stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu
 - b) nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada Opatije ili Republike Hrvatske ili da kao članovi obiteljskog domaćinstva ne stanuju u stanu koji se koristi temeljem ugovora o najmu s Gradom Opatija ili Republikom Hrvatskom
 - c) ne koriste stan u vlasništvu Grada Opatije ili Republike Hrvatske bez pravne osnove
 - d) u proteklih 5 godina nisu otuđili stan ili kuću
 - e) nisu koristili potporu Grada Opatije za stambeno zbrinjavanje mladih.
- 2) Uvjeti iz stavka 1. ovog članka trebaju se zadovoljiti kumulativno.
- 3) Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva u smislu odredbe stavka 1. ovog članka smatra se bračni drug, životni partner, te djeca, pastorčad i posvojenici, posvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati.
- 4) Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva u smislu odredbe stavka 3. ovog članka smatra se i izvanbračni drug ili neformalni životni partner.
- 5) Pod izvanbračnim drugom u smislu odredbe stavka 4. ovog članka smatra se osoba koja živi s podnositeljem zahtjeva u izvanbračnoj zajednici najmanje tri godine ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.
- 6) Pod neformalnim životnim partnerom u smislu odredbe stavka 4. ovog članka smatra se osoba koja živi s podnositeljem zahtjeva u neformalnom životnom partnerstvu najmanje tri godine ako se takva zajednica može izjednačiti sa životnim partnerstvom.

Članak 18.

Lista prema kriteriju dobi se utvrđuje na temelju sljedećih mjerila:

1. dužini prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Opatije
2. broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva
3. socijalnog stanja podnositelja zahtjeva

4. zdravstvenog stanja podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva
 5. trenutnim uvjetima stanovanja podnositelja zahtjeva.

Članak 19.

Prema mjerilima iz članka 18. ove Odluke podnositelj zahtjeva ostvaruje bodove kako slijedi:

Mjerilo	Način obračuna	Bodovi
Dužina prebivanja na području Grada Opatije	Prebivanje u Gradu Opatiji kontinuirano od rođenja neovisno o broju godina prebivanja	30 bodova
	Prebivanje u Gradu Opatiji više od 39 godina	25 bodova
	Prebivanje u Gradu Opatiji više od 29 do 39 godina	20 bodova
	Prebivanje u Gradu Opatiji od više od 19 do 29 godina	15 bodova
	Prebivanje u Gradu Opatiji više od 9 do 19 godina	10 bodova
	Prebivanje u Gradu Opatiji do 9 godina	5 bodova
Broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva	za svakog maloljetnog člana obiteljskog domaćinstva	6 bodova
	za svakog punoljetnog člana obiteljskog domaćinstva	3 boda
Socijalno stanje	samohrani roditelj koji sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga	10 bodova
	član uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pod uvjetom da na temelju tog statusa već nije ostvareno pravo na stambeno zbrinjavanje od strane podnositelja zahtjeva ili njihovih roditelja ili drugih članova obitelji s kojima trenutno žive	5 bodova
Zdravstveno stanje	Podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva s utvrđenim invaliditetom od 90% do 100% uz utvrđeni IV. stupanj funkcionalnog oštećenja (teški invaliditet)	15 bodova (za svaku osobu)
	Podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva s utvrđenim invaliditetom od 60% do 80% uz utvrđeni III. stupanj funkcionalnog oštećenja (teži invaliditet)	10 bodova (za svaku osobu)
	Podnositelj zahtjeva ili član obiteljskog domaćinstva s utvrđenim invaliditetom od 20% do 59% uz utvrđeni I. i II. stupanj funkcionalnog oštećenja	6 bodova (za svaku osobu)
Trenutni uvjeti stanovanja	stanovanje u iznajmljenom stanu	15 bodova
	zajedničko stanovanje s roditeljima ili drugim srodnicima koji nisu članovi obiteljskog domaćinstva (braća i sestre, baka i djed, stric, strina...) u neodgovarajućem stanu	10 bodova
	zajedničko stanovanje s roditeljima ili drugim srodnicima koji nisu članovi obiteljskog domaćinstva (braća i sestre, baka i djed, stric, strina...) u odgovarajućem stanu	5 bodova

2) Pod odgovarajućim stanom u smislu odredbe stavka 1. ovog članka smatra se stambeni prostor čija površina u odnosu na broj osoba koje u njemu žive ne premašuje omjere iz članka 24. stavka 3. ove Odluke.

Članak 20.

- 1) Bodovi ostvareni prema odredbi članka 19. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovi njih utvrđuje redoslijed na Listi.
- 2) Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednosti u ostvarivanju prava na davanje stana u najam ostvaruje se prema sljedećem redoslijedu:
 1. invaliditet podnositelja zahtjeva ili invaliditet člana obiteljskog domaćinstva
 2. veći broj malodobnih članova obiteljskog domaćinstva
 3. niži ukupni prosječni mjesečni neto prihod obiteljskog domaćinstva.

Članak 21.

- 1) Podnositelj zahtjeva mora zahtjevu za davanje stana u najam prema kriteriju dobi priložiti dokumente kojima dokazuje pravo na uvrštenje na Listu te temeljem kojih se ostvaruje redoslijed na Listi:
 1. domovnicu ili presliku osobne iskaznice
 2. uvjerenja o prebivalištu s naznakom dužine prebivanja na području Grada Opatije (ne starijih od 30 dana) izdanih od Ministarstva unutarnjih poslova za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva
 3. izvatke iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva (ne starije od 6 mjeseci)
 4. izvadak iz matice vjenčanih kojim se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva sa bračnim drugom kao članom obiteljskog domaćinstva iz članka 17. stavka 3. ove Odluke (ne stariji od 6 mjeseci)
 5. izvadak iz registra životnog partnerstva kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva sa životnim partnerom kao članom obiteljskog domaćinstva iz članka 17. stavka 3. ove Odluke (ne stariji od 6 mjeseci)
 6. vlastoručno potpisana izjava o postojanju izvanbračne zajednice odnosno neformalnog životnog partnerstva dana pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja zahtjeva, izvanbračnog druga ili neformalnog životnog partnera i dva svjedoka, s time da svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika
 7. vlastoručno potpisana izjava, ovjerenjena kod javnog bilježnika, da ne postoje zapreke za stjecanje prava na stan iz članka 17. stavka 1. točka 3. ove Odluke
 8. dokaz o trenutnom stanovanju (ugovor o najmu stana, izjava roditelja ili drugih srodnika o zajedničkom stanovanju ovjerenjena kod javnog bilježnika). Ako podnositelj zahtjeva stanujete s roditeljima ili drugim srodnicima zahtjevu prilaže i vlasnički list ili drugi dokument iz kojeg je razvidna površina stana
 9. isprave o visini primanja članova obiteljskog domaćinstva (potvrda o ukupnim primanjima ovjerenjena pečatom i potpisana od poslodavca, te uvjerenje porezne uprave o visini neto prihoda za prethodnu godinu (zbog ostvarivanja prednosti).
- 2) Podnositelj zahtjeva treba zahtjevu priložiti i isprave kojima dokazuje pravo na bodovanje po mjerilima i kriterijima utvrđenim ovom Odlukom na dan objave javnog poziva i to:
 1. potvrdu Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova za dokazivanje statusa člana uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
 2. presudu o razvodu braka, izvadak iz matice rođenih za dijete, smrtni list bračnog druga, odluku o roditeljskoj skrbi ili drugu odgovarajuću dokumentaciju za dokazivanje statusa samohranog roditelja,
 3. rješenje ili drugi akt nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za dokazivanje stupnja invaliditeta odnosno stupnja funkcionalnog oštećenja.
- 3) Isprave iz stavaka 1. i 2. ovog članka dostavljaju se u izvorniku ili kao ovjerene preslike.

4) Povjerenstvo može u svrhu provjere dostavljenih izvjava i isprava koristiti podatke s kojima raspolaže Grad Opatija, prikupljati podatke od drugih javnopravnih tijela te zatražiti od podnositelja zahtjeva dodatna pojašnjenja i dokaze.

Članak 22.

- 1) Za zahtjeve koji su nepotpuni, podnositelju zahtjeva Povjerenstvo će odrediti dopunski rok od osam dana za dopunu zahtjeva potrebnom dokumentacijom.
- 2) Podnositelja zahtjeva kojemu nedostaju isprave i druga dokumentacija iz članka 21. stavka 1. ove Odluke, a zahtjev ne upotpuni u dopunskom roku, Povjerenstvo neće uvrstiti na Listu.
- 3) Ako zahtjevu nedostaju isprave i druga dokumentacija iz članka 21. stavka 2. ove Odluke, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, Povjerenstvo će izvršiti bodovanje bez bodovanja mjerila za koja je trebalo upotrijebiti zahtjev.
- 4) Zahtjeve koji budu podneseni izvan roka Povjerenstvo neće razmatrati.

Stambeni fond

Članak 23.

- 1) Stambeni fond Grada Opatije čine stanovi:
 - koji se na dan donošenja ove Odluke nalaze u vlasništvu Grada Opatije
 - koji se grade neposredno od strane Grada Opatije
 - koji se stječu temeljem ugovora o kupoprodaji na tržištu ili u sklopu programa POS-a
 - koji se stječu u postupku gradnje stanova prema propisima kojima se uređuje javno-privatno partnerstvo
 - koji se stječu istekom prava građenja u postupku gradnje stanova uspostavom prava građenja
 - koji se stječu na drugi način prema posebnim propisima.
- 2) Iznimno od stavka 1. ovog članka stambeni fond Grada Opatije mogu činiti i stanovi koji se nalaze u vlasništvu trgovačkog društva, agencije ili javne ustanove kojih je osnivač Grad Opatija i koji su registrirani odnosno osnovani u svrhu gradnje i davanja stanova u najam.
- 3) Gradonačelnik svojom odlukom utvrđuje popis stanova iz stambenog fonda za svaki od kriterija iz članka 2. ove Odluke.

Članak 24.

- 1) U najam se mogu davati stanovi u vlasništvu Grada Opatije ili stanovi kojima Grad ima pravo raspolagati odnosno davati ih u podnajam, a koji su pogodni za stanovanje.
- 2) Pod stanom koji je pogodan za stanovanje iz stavka 1. ovog članka smatra se stan koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.).
- 3) Stanovi iz stavka 2. ovog članka mogu se davati u najam prema površini u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva osobe kojoj se stan dodjeljuje i to na način da je 35 m² korisne površine stana predviđeno za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još 10 m² pri čemu su dozvoljena odstupanja do +/- 10 m² od utvrđenih površina stana (u daljnjem tekstu: „odgovarajući stan“).
- 4) Iznimno od stavka 3. ovog članka stanovi se mogu u osobito opravdanim slučajevima (socijalna situacija i sl.) dodijeliti u najam iznad površine iz stavka 3. ovog članka u odnosu na broj članova obitelji.
- 5) Pod stanovima kojima Grad Opatija ima pravo raspolagati, u smislu odredbe stavka 1. ovog članka, podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu drugih pravnih ili fizičkih osoba, kojima Grad raspolaže temeljem zaključenih sporazuma o korištenju, temeljem ugovora o najmu, temeljem ugovora zaključenih prema propisima kojima se uređuje javno-privatno partnerstvo, temeljem ugovora zaključenih na osnovu ugovora o pravu građenja i sl.

Članak 25.

- 1) Upravni odjel Grada Opatije u čijem su djelokrugu poslovi upravljanja imovinom (u daljnjem tekstu: „Nadležni odjel“) vodi evidenciju stanova koji se nalaze u stambenom fondu iz članka 23. ove Odluke, a koja sadrži podatke o adresi, površini, uređenosti i druge bitne podatke.
- 2) Za stanove koji nisu pogodni za davanje u najam evidencija iz stavka 1. ovog članka sadrži i popis potrebnih radova te njihovu procijenjenu vrijednost.
- 3) Sredstva za izvođenje radova iz stavka 2. ovog članka osiguravaju se u proračunu Grada Opatije.

Postupak davanja stanova u najam temeljem Liste

Članak 26.

- 1) Postupak davanja stanova u najam provodi Povjerenstvo.
- 2) U slučaju da u stambenom fondu postoji slobodan stan, osobi koja je u tom trenutku prva na Listi, Povjerenstvo upućuje pisani poziv radi utvrđivanja njene zainteresiranosti za davanje stana u najam, kojim se istu poziva da se u roku od 15 dana od dana primitka poziva očituje o prihvaćanju ponuđenog stana.
- 3) Očitovanje iz stavka 2. ovog članka daje se potpisom izjave o prihvaćanju davanja stana u najam.
- 4) Osobi koja prihvati ponuđeni stan Povjerenstvo će uputiti poziv za dostavu isprava kojima dokazuje da i dalje udovoljava uvjetima radi kojih je uvrštena na Listu.
- 5) Osoba koja je prihvatila ponuđeni stan dužna je isprave iz stavka 4. ovog članka dostaviti u roku od 15 dana od dana primitka poziva.
- 6) Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, u slučaju da površina stana u odnosu na broj članova obitelji osobe koja se nalazi prva na listi reda prvenstva premašuje omjere iz članka 24. stavka 3. ove Odluke, slobodan stan će se ponuditi prvoj sljedećoj osobi na listi kod koje broj članova obitelji odgovara površini slobodnog stana.

Članak 27.

- 1) S Liste će se brisati osoba u sljedećim slučajevima:
 - a. ako ne prihvati ponuđeni odgovarajući stan, odnosno ako u roku iz članka 26. stavka 2. ove Odluke ne dostavi Izjavu o prihvaćanju odgovarajućeg stana u najam
 - b. ako u roku iz članka 26. stavka 5. ove Odluke ne dostavi isprave kojima dokazuje da i dalje udovoljava uvjetima radi kojih je uvrštena na Listu
 - c. ako se u roku iz članka 29. stavka 4. ove Odluke ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu
 - d. ukoliko ne useli u stan u roku iz članka 32. ove Odluke.
- 2) U slučaju kada podnositelj zahtjeva ne prihvati davanje ponuđenog stana u najam iz razloga što isti svojom površinom ne odgovara potrebama njegove obitelji prema članku 24. stavak 3. ove Odluke, zadržava mjesto na Listi.
- 3) U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovog članka slobodan stan ponudit će se osobi koja je sljedeća na Listi, na način propisan člankom 26. ove Odluke.
- 4) U slučajevima iz stavka 1. ovog članka gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva, donosi odluku o brisanju osobe sa Liste.

Postupak davanja stanova u najam prema posebnim uvjetima

Članak 28.

- 1) Stanovi prema posebnim uvjetima iz članka 5. ove Odluke daju se u najam osobama izvan Liste na temelju pisanog zahtjeva.
- 2) U slučaju da postoji slobodan stan u stambenom fondu, Povjerenstvo podnositelju zahtjeva upućuje pisani poziv kojim se istog poziva da se u roku od 15 dana od dana primitka poziva očituje o prihvaćanju ponuđenog stana.
- 3) Očitovanje iz stavka 2. ovog članka daje se potpisom izjave prihvaćanju davanja stana u najam.
- 4) Ako osoba kojoj je ponuđen stan u najam ne prihvati ponuđeni stan odnosno ako u roku iz stavka 3. ove Odluke ne dostavi Izjavu o prihvaćanju stana, gubi pravo na dodjelu stana u najam prema kriteriju posebnih uvjeta.
- 5) U slučajevima kada nisu ispunjeni uvjeti za davanje stana u najam prema posebnim uvjetima odnosno u slučaju iz stavka 4. ovog članka, gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva, donosi odluku o odbijanju zahtjeva za davanje stana u najam.

Akt o davanju stana u najam

Članak 29.

- 1) Kada su ispunjeni uvjeti propisani odredbama ove Odluke, Gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva, donosi odluku o davanju stana u najam.
- 2) Odluka o davanju stana u najam oglašava se na oglasnoj ploči Grada Opatije u trajanju od osam dana od dana oglašavanja.
- 3) Odluka o davanju stana u najam sadrži podatke o osobi kojoj se stan daje u najam (prezime, ime i OIB), podatke o stanu koji se daje u najam (adresu, površinu i druge podatke) te vrijeme na koje se ugovor u najmu zaključuje.
- 4) Nakon proteka roka iz stavka 2. ovog članka, odluka o davanju stana u najam dostavlja se osobi kojoj je stan dodijeljen, s pozivom da u daljnjem roku od osam dana od dana primitka odluke pristupi sklapanju ugovora o najmu stana.
- 5) Ukoliko se osoba kojoj je dodijeljen stan ne odazove pozivu za sklapanje ugovora u roku iz stavka 4. ovog članka, smatrat će se da je odustala od sklapanja ugovora o najmu stana.

Ugovor o najmu stana

Članak 30.

- 1) Na temelju odluke o davanju stana u najam zaključuje se pisani ugovor o najmu stana, kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, a koji u ime Grada Opatije kao najmodavca potpisuje gradonačelnik (u daljnjem tekstu: najmodavac).
- 2) Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme, u trajanju od maksimalno pet godina.
- 3) Po isteku roka na koji je ugovor o najmu stana zaključen, 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, kao i da i dalje ispunjava uvjete temeljem kojih mu je stan dodijeljen.
- 4) Ugovor o najmu stana prestaje na način određen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom.
- 5) Ugovorom u najmu stana utvrđuju se obveze najmoprimca sukladno odredbama ove Odluke, i pozitivnim zakonskim propisima, a za svaku promjenu se zaključuje pisani dodatak ugovora.
- 6) Iznimno od odredbe stavka 5. ovog članka, dodatak ugovora o najmu stana ne zaključuje se u slučaju promjene visine najamnine.

Članak 31.

1) Grad Opatija može, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slučajevima:

- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,

- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ove Odluke i 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

- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno duže od 30 dana osim ako prethodno obavijeste Grad Opatiju o činjenici da se stan neće koristiti duže od 30 dana, uz navođenje razloga te razdoblja u kojem se stan neće koristiti.

2) U slučajevima iz stavka 1. ovog članka najmoprimcu će se uputiti pisana opomena da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

3) Grad Opatija može, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana i u slučajevima:

- ako se nakon zaključenja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke odnosno lažne isprave prema člancima 15. i 21. ove Odluke temeljem kojih je uvršten na Listu

- u slučaju da ne useli u stan u roku iz članka 32. ove Odluke

- u slučaju da najmoprimac i/ili članovi njegova obiteljskog domaćinstva steknu nekretnine i pokretnine iz članka 11. ove Odluke odnosno nekretnine iz članka 17. ove Odluke te ako se utvrdi da stečene nekretnine i/ili pokretnine omogućavaju najmoprimcu i članovima njegovog obiteljskog domaćinstva da samostalno riješe stambeno pitanje prije isteka ugovora o najmu.

4) Najmoprimeci su, u slučaju stjecanja nekretnina i pokretnina iz članka 11. ove Odluke odnosno nekretnina iz članka 17. ove Odluke, dužni o toj činjenici izvijestiti Grad Opatiju u roku od 30 dana od dana stjecanja.

5) U slučaju iz stavka 1. ovog članka najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu Opatiji u roku od tri mjeseca od otkaza ugovora o najmu stana.

6) U slučaju iz stavka 3. ovog članka najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu Opatiji u roku od 30 dana od dana kad ga je Grad Opatija izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana.

III. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

Članak 32.

1) Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon zaključivanja ugovora o najmu stana.

2) Najmoprimac je dužan useliti u stan najkasnije u roku od 30 dana od dana kada je ugovor o najmu stana zaključen odnosno u roku utvrđenim ugovorom.

Članak 33.

1) Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati najamninu.

2) Pored najamnine najmoprimac je dužan u svoje ime i račun snositi troškove korištenja stana te zajedničkih prostorija i uređaja zgrade (električna energija, voda, odvoz smeća, čišćenje i sl.) te komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i druga javna davanja koja proizlaze iz korištenja stana.

Članak 34.

- 1) Visinu slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Opatije utvrđuje gradonačelnik posebnim aktom, ovisno o zoni, površini, opremljenosti, starosti i drugim parametrima.
- 2) Visina zaštićene najamnine utvrđuje se zakonom i podzakonskim propisima.
- 3) Najamnina iz stavaka 1. i 2. ovog članka prihod je proračuna Grada Opatije.
- 4) O svakoj promjeni visine najamnine Nadležni odjel pisanim putem obavještava najmoprimca.

Članak 35.

- 1) Najmoprimac je dužan plaćati najmninu od dana utvrđenog ugovorom o najmu.
- 2) Najamnina se plaća do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.
- 3) Najmoprimac koji ne plati najmninu u roku iz stavka 2. ovog članka, dužan je platiti i obračunatu zateznu kamatu.

Članak 36.

- 1) Najmoprimac je dužan koristiti stan samo u svrhu stanovanja i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.
- 2) Nadležni odjel kontinuirano za vrijeme trajanje ugovora prati način korištenja stana temeljem raspoloživih podataka Grada Opatije i drugih javnopravnih tijela te kontrolama na licu mjesta.
- 3) Kontrolu na licu mjesta obavlja komunalno redarstvo Grada Opatije ili službenici Grada Opatije koje za to ovlasti gradonačelnik, najmanje jednom godišnje.
- 4) Najmoprimac je dužan osobama iz stavka 3. ovog članka dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja stana.
- 5) O obavljenoj kontroli na licu mjesta sastavlja se zapisnik ukoliko su prilikom kontrole zatečene osobe odnosno službena zabilješka ukoliko nisu zatečene osobe.
- 6) Kontrola se obavezno obavlja u slučaju dojave o nekorištenju stana, izvođenju radova na uređenju stana i prenamjeni prostora stana suprotno odredbama ove Odluke ili davanju prostora u podnajam.

Članak 37.

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

Članak 38.

- 1) Najmoprimac smije samo uz pisanu suglasnost Grada Opatije činiti preinake kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena prostorija i vanjski izgled stana, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.
- 2) Ukoliko je najmoprimac dobio od Grada Opatije suglasnost za izvođenje radova i zaključio s Gradom Opatija ugovor prema stavku 1. ovog članka, dužan je u roku od 15 dana od izvedenih radova o tome pisanim putem obavijestiti Grad Opatiju.
- 3) Ukoliko bi se po izvedenim radovima utvrdilo da postoji osnova za izmjenu visine najamnine stana, Grad Opatija će utvrditi novi iznos najamnine i sa najmoprimcem zaključiti dodatak ugovoru o najmu stana.
- 4) 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 zaključenom posebnom ugovoru o ulaganju iz stavka 1. ovog članka
 - je temeljem izvedenih radova u stanu povećana tržišna vrijednost stana
 - da najmoprimac vraća stan u posjed Gradu Opatiji po bilo kojoj osnovi.

- 5) Uvjeti iz stavka 4. ovog članka moraju biti ispunjeni kumulativno.
- 6) Visina uložениh sredstava nakon izvedenih radova utvrđuje se temeljem elaborata ovlaštenog vještaka građevinske struke ili temeljem troškovnika kojeg je izradio Nadležni odjel te temeljem potvrde istog da su radovi izvedeni suglasno elaboratu odnosno troškovniku.
- 7) Tržišna vrijednost stana prije i nakon izvedenih radova utvrđuje se temeljem elaborata ovlaštenog vještaka građevinske struke. Troškove vještaka snosi najmoпримac.
- 8) Najmoпримcu se uložena sredstva u stan vraćaju nakon predaje stana u posjed Gradu Opatiji u visini utvrđenih ulaganja prema stavku 6. ovog članka umanjenoj za amortizaciju nastalu od trenutka ulaganja do povrata.
- 9) Odluku o povratu uložениh sredstva donosi gradonačelnik na prijedlog Nadležnog odjela.

IV. POSTUPAK I UVJETI ZA DAVANJE SUGLASNOSTI NA ZAMJENU STANOVA

Članak 39.

- 1) Najmoпримci mogu stanove koje koriste po osnovi ugovora o najmu zamijeniti uz prethodnu suglasnost gradonačelnika.
- 2) Gradonačelnik daje suglasnost na zamjenu stana na prijedlog Povjerenstva.
- 3) Povjerenstvo će predložiti zamjenu stanova pod uvjetom da se zamjenom stana postigne korištenje odgovarajućег stana u smislu članka 24. ove Odluke.

Članak 40.

- 1) U slučaju iz članka 39. stavka 2. ove Odluke najmoпримci su dužni u roku od 15 dana od dana dostave suglasnosti zaključiti nove ugovore o najmu stana.
- 2) Ugovor iz stavka 1. ovog članka zaključuje se na određeno vrijeme, do kraja isteka vremena na koji je bio zaključen prvotni ugovor.

V. PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 41.

- 1) Danom stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi ugovori o najmu stana zaključeni ili obnovljeni temeljem Odluke o davanju stanova u najam („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 15/07, 35/07, 13/09, 33/11, 33/13 i 17/14) odnosno Odluke o davanju stanova u najam („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 30/14, 36/15, 4/19, 18/20 i 33/20).
- 2) Po isteku vremena važenja ugovora iz stavka 1. ove Odluke, ugovori će se obnoviti prema odredbama ove Odluke.
- 3) Stupanjem na snagu ove Odluke, na prava i obveze najmoпримaca koji imaju zaključene ugovore o najmu stanova primjenjivat će se odredbe ove Odluke, osim ako je ugovorom o najmu stana izrijekom drugačije uređeno.

Članak 42.

- 1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.
- 2) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju stanova u najam („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 30/14, 36/15, 4/19, 18/20 i 33/20) .

KLASA: 024-01/23-01/25

URBR.: 2170-12/01-01/23-___

Opatija, _____2023.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik Gradskog vijeća

Dino Žigulić, v.r.