

**49.**

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, 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 28. lipnja 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 najam, prava i obveze ugovornih strana te druga pitanja vezana uz najam stanova.
- 2) Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

**II. DAVANJE STANOVA U NAJAM****Kriteriji za davanje stanova u najam**

## Članak 2.

Stanovi 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 (nakede 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,

- 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 obvezan 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 njezin 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
  - g) nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu druge nekretnine znatnije vrijednosti,
  - h) nemaju u vlasništvu pokretnine ili drugu imovinu (prijevozna sredstva, brod, vrijednosni papire, novčana sredstva, umjetnine i sl.) čija je sveukupna procijenjena vrijednost viša od 15.000 EUR-a
  - i) ukupna vrijednost imovine iz alineja g. i h. ovog stavka nije viša od 30.000 EUR-a,
  - j) 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                     |
|--|---|----------------------------|
| <b>Dužina prebivanja na području Grada Opatije</b> | za svaku godinu prebivanja na području Grada Opatije  | 0,5 bodova                 |
| <b>Broj članova obiteljskog domaćinstva</b>        | za svakog maloljetnog člana obiteljskog domaćinstva   | 6 bodova                   |
|  | za svakog punoljetnog člana obiteljskog domaćinstva   | 3 boda                     |
| <b>Sudjelovanje u Domovinskom ratu</b>             | 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 mjeseci, 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                 |
| <b>Socijalno stanje</b>                            | 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                  |
|  | Samohrani roditelj koji sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga   | 10 bodova                  |
| <b>Zdravstveno stanje</b>                          | Korisnik zajamčene minimalne naknade  | 5 bodova                   |
|  | 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 do III skupina | 15 bodova (za svaku osobu) |
|  |   | IV do VI skupine | 10 bodova (za svaku osobu) |
|  |   | VII do X skupine | 6 bodova (za svaku osobu)  |

2) Prema mjerilu zdravstvenog stanja iz stavka 1. ovog članka, bodovi se mogu ostvariti samo po jednom od načina obračuna, pri čemu će se, u slučaju istovremene dostave isprava iz članka 15. stavka 2. točaka 4. i 5., kod bodovanja uzeti u obzir isprava temeljem koje se ostvaruje veći broj bodova.

#### 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. podnositelj zahtjeva koji ima prijavljeno prebivalište na području Grada Opatije od rođenja bez prekida
2. duže vrijeme prebivanja na području Grada Opatije
3. invaliditet podnositelja zahtjeva ili invaliditet člana obiteljskog domaćinstva
4. veći broj maloljetnih članova obiteljskog domaćinstva
5. 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. 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 11. stavka 4. ove Odluke (ne stariji od 6 mjeseci)
5. izvadak iz registra životnog partnerstva kojim 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 ovjerenjena 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 nadležnog tijela o prizatom 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 izjava 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 upotpuniti 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 pet 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.

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

| Mjerilo   | Način obračuna   | Bodovi                     |
|---|--|----------------------------|
| <b>Dužina prebivanja na području Grada Opatije</b>                | 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                   |
| <b>Broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva</b> | za svakog maloljetnog člana obiteljskog domaćinstva  | 6 bodova                   |
|   | za svakog punoljetnog člana obiteljskog domaćinstva  | 3 boda                     |
| <b>Socijalno stanje</b>   | 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 njegovihvih roditelja ili drugih članova obitelji s kojima trenutno žive | 5 bodova                   |
| <b>Zdravstveno stanje</b>   | 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<br>(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<br>(za svaku osobu)  |
| <b>Trenutni uvjeti stanovanja</b> | 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 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 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, ovjerena kod javnog bilježnika, da ne postoje zapreke za stjecanje prava na stan iz članka 17. stavka 1. točke 3. ove Odluke
  8. dokaz o trenutnom stanovanju (ugovor o najmu stana, izjava roditelja ili drugih srodnika o zajedničkom stanovanju ovjerena kod javnog bilježnika). Ako podnositelj zahtjeva stanuje 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 ovjerena 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 izjava 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 kojem 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 upotpuniti 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 odredbe 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 m<sup>2</sup> korisne površine stana predviđeno za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još 10 m<sup>2</sup> pri čemu su dozvoljena odstupanja do +/- 10 m<sup>2</sup> od utvrđenih površina stana (u daljnjem tekstu: „odgovarajući stan“).

4) Iznimno od odredbe 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 osoba 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. stavku 3. ove Odluke, zadržava mjesto na Listi.

3) U slučajevima iz stavaka 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. ovog članka 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) Najmoprimci 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 najamninu od dana utvrđenog ugovorom o najmu.
- 2) Najamnina se plaća do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.
- 3) Najmoprimac koji ne plati najamninu 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 dojava 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 najmoprimac.
- 8) Najmoprimcu 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) Najmoprimci 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 postiže korištenje odgovarajućeg stana u smislu članka 24. ove Odluke.

##### Članak 40.

- 1) U slučaju iz članka 39. stavka 2. ove Odluke najmoprimci 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 najmoprimaca 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“ broj 30/14, 36/15, 4/19, 18/20 i 33/20).

KLASA: 024-01/23-01/25  
URBR.: 2170-12-04/01-23-2  
Opatija, 28. lipnja 2023.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik Gradskog vijeća  
Dino Žigulić, v.r.