

Točka 5.

Prijedlog odluke o najmu stanova



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 19. 04. 2011.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednici Dorotei Pešić-Bukovac

*Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o najmu stanova.***

GRADONAČELNIK

mr.sc. Vojko OBERSNEL



O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o najmu stanova

Poglavarstvo Grada Rijeke je 2002. godine temeljem odredbe članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine broj 91/96 i 48/98) donijelo Odluku o davanju stanova u najam, koja je izmijenjena u dva navrata i to 2003. i 2006. godine.

S obzirom da se u primjeni Odluke kroz proteklo razdoblje ukazala potreba za izmjenom pojedinih odredbi, a Odluka je izmijenjena u dva navrata predlaže se donošenje nove Odluke o najmu stanova.

Odlukom o najmu stanova se propisuju uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam, postupak i tijela za davanje stanova u najam, najamnina, te prava i obveze ugovornih strana.

Predlaže se da se naziv Odluke izmijeni u odnosu na postojeću - Odluka o davanju stanova u najam te da se odluka zove Odluka o najmu stanova, s obzirom da se odredbe iste odnose i na već sklopljene ugovore o najmu stanova.

Dakle, predmetnom Odlukom propisuju se:

- uvjeti i mjerila za davanje stanova u vlasništvu Grada Rijeke u najam,
- postupak i tijela za davanje stanova u najam,
- prava i obveze strana iz ugovora o najmu stanova,
- davanje u najam stanova van Liste prioriteta.

Prijedlog Odluke se odnosi na najam stanova i stambenih prostora.

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Pod stambenim prostorom, u smislu ove Odluke, podrazumijeva se:

- skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje nemaju prijeko potrebne sporedne prostorije i ne postoje tehnički uvjeti za njihovu gradnju, ne čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i nemaju poseban ulaz, te

- skup prostorija namijenjenih za stanovanje smještenih u tavanskom ili mansardnom prostoru zgrade u kojem je omjer između ukupne površine prostorija prostora s visinom manjom od 1,50 m i ukupne površine svih prostora veći ili jednak koeficijentu 0,35 utvrđenog propisima.

Prema evidenciji postoji 106 stambenih prostora kojima gospodari Grad Rijeka.

Uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam (članak 4.-17. Prijedloga Odluke)

Člancima 4. do 17. Prijedloga odluke utvrđuju se uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam.

Predlaže se da se utvrdi da pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam odnosno uvrštenje na Listu prioriteta radi ostvarivanja prava na dodjelu stana u vlasništvu Grada Rijeke ima osoba, ako ona ili članovi njenog obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu:

- nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada, ili stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske,
- nisu imali u vlasništvu stan ili kuću u vremenu od 5 godina neposredno prije objave Javog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam,
- ne koriste stan u vlasništvu Grada Rijeke bez valjane pravne osnove,
- nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo pa i u slučaju da su isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,

- nisu kupili stan ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje,

- ukupna prosječna mjesečna primanja obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtijeva ostvarena u prethodnoj godini, a čine ga sva sredstva ostvarena po osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način, ne prelaze iznose kako slijedi:

- za samca - 80% posljednjeg objavljenog podatka o prosječnoj mjesečnoj isplaćenoj neto plaći po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske (na dan objavljivanja Javnog poziva (u daljnjem tekstu: prosječna isplaćena neto plaća);

- za obitelj sa dva i više člana - 50% prosječne isplaćene neto plaće po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu.

Napominje se da je posljednji podatak o neto isplaćenoj plaći zaposlenima u pravnim osobama RH za 2010. godinu u iznosu od **5.343 kune** objavljen u Narodnim novinama 31/2011. dana 08.03.2011.

Tako za samca prosječna mjesečna primanja ne smiju prelaziti iznos od **4.274,40 kuna**, što predstavlja 80% prosječne isplaćene neto plaće a što na godišnjem nivou predstavlja iznos od ukupno 51.292,80 kuna,

Za obitelji se predlaže da se cenzus primanja utvrdi u iznosu od 50% prosječno isplaćene neto plaće po članu obitelji pa bi cenzusi primanja za obitelji iznosili kako slijedi:

dvočlana obitelj po članu 50% = 2.671,50 kn x 2 = **mjesečno 5.343 kn**, godišnje 64.116 kn,

tročlana obitelj po članu 50% = 2.671,50 kn x 3 = **mjesečno 8.014,50 kn**, godišnje 96.174 kn,

četveročlana obitelj po članu 50% = 2.671,50 kn x 4 = **mjesečno 10.686 kn**, godišnje 128.232 kn,

peteročlana obitelj po članu 50% = 2.671,50 kn x 5 = **mjesečno 13.357,50 kn**, godišnje 160.290 kn.

Radi usporedbe, daju se podaci o cenzusu primanja kako su utvrđeni po Odluci o socijalnoj skrbi ("Službene novine PGŽ" 50/07,03/09, 48/09):

Za samca do 2.000,00 kn, a za obitelji ovisno o broju članova :

dvočlana obitelj 2.900,00 kuna (po članu 1.450 kn)

tročlana obitelj do 3.900,00 kuna (po članu 1.300kn)

četveročlana obitelj do 5.000,00 kuna (po članu 1.250kn)

ako obitelj ima više od četiri člana, cenzus prihoda za svakog se člana povećava se za 700,00 kuna.

Osobe koje udovolje navedene uvjete uvrštavaju se na Listu prioriteta sukladno utvrđenim bodovima u odnosu na kriterije:

1. duljine prebivanja na području grada Rijeke – za svaku godinu 1 bod

2. ostvarenih godina radnog staža u RH – za svaku godinu efektivnog radnog staža 0,5 bodova

3. sudjelovanja u Domovinskom ratu – ovisno o vremenu provedenom na bojištu

4. broja članova obiteljskog domaćinstva – ovisno o broju članova obiteljskog domaćinstva od 3 do 15 bodova,

5. maloljetne djece i djece na redovnom školovanju – 2 boda po djetetu

6. zdravstvenog stanja – ovisno o tjelesnom invaliditetu ili postojanju kronične bolesti, odnosno statusa HRVI (Lista bolesti temeljem koje se utvrđuju bodovi na osnovu postojanja kroničnih bolesti sastavni je dio Odluke o najmu stanova),

7. socijalnog stanja – ovisno o tome je li samohrani roditelj -5 bodova po djetetu, je li roditelj djeteta sa mentalnim ili tjelesnim oštećenjem 5 do 10 bodova ovisno o tome je li mu priznat status roditelja-njegovatelja ili ostvaruje pravo na rad u skraćenom radnom vremenu ili čije dijete ostvaruje pravo na osobnu invalidninu, te ukoliko je podnositelj zahtijeva korisnik stalne pomoći – 3 boda,

8. godina života – za mlađe od 35 godina života 5 bodova.

Utvrđeni bodovi prema uvjetima i mjerilima iz Odluke zbrajaju se te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prioriteta.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prednost pri utvrđivanju redoslijeda na Listi prioriteta ima podnositelj zahtjeva koji ostvari veći broj bodova redoslijedom slijedećih kriterija:

1. kriterij prebivanja na području grada Rijeke,
2. bodovi ostvareni na temelju članka 12. Prijedloga Odluke (roditelj ili posvojitelj djeteta s mentalnim ili tjelesnim oštećenjem),
3. bodovi ostvareni na temelju članka 8. Prijedloga Odluke (sudjelovanje u Domovinskom ratu),
4. bodovi ostvareni na temelju članka 11. Prijedloga Odluke (broj maloljetne djece u domaćinstvu, odnosno samostalna briga o djetetu).

Postupak utvrđivanja Liste prioriteta i tijela za davanje stanova u najam (članak 18.-37. Prijedloga Odluke)

U ovom dijelu Prijedloga Odluke utvrđen je postupak za utvrđivanje Liste prioriteta koji je izmijenjen u odnosu na važeću Odluku s obzirom na činjenicu da prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09) Poglavarstvo kao tijelo više ne postoji pa su nadležnosti koje je po sadašnjoj Odluci imalo Poglavarstvo u ovom prijedlogu Odluke prenijete na Gradonačelnika, koji po prijedlogu Odluke:

- po prijedlogu Odjela gradske uprave za komunalni sustav pokreće postupak za utvrđivanje Liste prioriteta,
- odlučuje o prigovorima podnijetim na utvrđeni redoslijed na Prijedlogu Listi prioriteta,
- utvrđuje Konačnu listu prioriteta,
- iznimno kad za to postoje uvjeti, produljuje rok na koji je Lista utvrđena,
- imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka formiranja Liste prioriteta,
- imenuje Povjerenstvo za kategorizaciju stanova.

Postupak za utvrđivanje Liste prioriteta provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo ima pet članova i isti broj zamjenika, od kojih su tri člana i tri zamjenika predstavnici Odjela gradske uprave za komunalni sustav, a dva člana i dva zamjenika su predstavnici Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Postupak za formiranje Liste prioriteta pokreće Gradonačelnik. Temeljem odluke Gradonačelnika objavljuje se Javni poziv građanima Rijeke za podnošenje zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta za davanje stanova u najam.

Javni poziv objavljuje se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Grada Rijeke i Centra za socijalnu skrb Rijeka te na WEB stranicama Grada Rijeke.

U javnom pozivu posebno se utvrđuje rok za predaju zahtjeva i potrebna dokumentacija kojom se dokazuje ispunjenje uvjeta za uvrštenje na Listu.

Nakon proteka roka za predaju zahtjeva, utvrđuje se prijedlog Liste, koji se objavljuje na Oglasnoj ploči Grada Rijeke i Centra za socijalnu skrb Rijeka, Laginjina 11a (prizemno) te na WEB stranicama Grada Rijeke.

Na utvrđeni redoslijed podnositelji zahtjeva imaju pravo podnošenja prigovora u roku od 10 dana od objave Prijedloga Liste.

O podnijetim prigovorima odlučuje Gradonačelnik.

Gradonačelnik utvrđuje i Konačnu Listu prioriteta na razdoblje od četiri godine, s time da izuzetno kada za to postoje opravdani razlozi Gradonačelnik može produžiti vrijeme važenja Liste.

U navedenom dijelu prijedloga Odluke utvrđuje se i način dodjele stana ovisno o uvrštenosti na Listu prioriteta.

Stanovi se dodjeljuju od 1. do 400. – tog mjesta Liste a stambeni prostori od 401. mjesta nadalje.

Dodjela stana obavlja se na način da se omoćnice sa podacima o stanovima koji su podjednake strukture izvlaće i na taj se način obavlja odabir stana po redoslijedu Liste prioriteta.

Izvlaćenje se obavlja sa minimalno tri stana.

Ako se tijekom razdoblja od dva mjeseca ne može prikupiti najmanje tri stana, izvlaćenje se obavlja sa raspoloživim brojem stanova.

Postupak izvlaćenja stanova provodi Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam (od tri člana) koje imenuje Gradonaćelnik na razdoblje od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva koji po provedenom postupku odbije prihvatiti stan briše se rješenjem sa Liste prioriteta, a podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti stambeni prostor ne briše se sa Liste prioriteta.

Stanovi se prije davanja u najam uređuju sukladno utvrđenjima Povjerenstva za kategorizaciju stanova o potrebnim radovima da bi stan imao minimalne tehničke uvjete za stanovanje.

U prijedlogu Odluke utvrđena je mogućnost da se stan može dati u najam bez uređenja stana od strane Grada Rijeke, u slučaju da osoba kojoj se stan daje u najam (po redoslijedu uvrštenosti na Listu prioriteta ili se prioritetno stambeno rješava na temelju Zaključka Gradonaćelnika) izjavi da preuzima stan u viđenom stanju, da o svom trošku izvede radove kojima se stan dovodi u stanje pogodno za stanovanje, te se odrekne prava potraživanja sredstava uloženi u uređenje stana. (ćlanak 57. Prijedloga Odluke)

Budući da se u praksi pokazala potreba za uređenjem slučajeva kada od uvrštenja na konaćnu Listu prioriteta pa do dodjele stana u najam dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog braćnog druga, takva situacija razriješena je na način da je propisano da mjesto na Listi prioriteta zadržava onaj bivši braćni 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, a ako bivši braćni drugovi nemaju mlt. djece, pravo na Listi zadržava onaj braćni drug koji temeljem utvrđeni kriterija ostvari veći ukupni broj bodova.(ćlanak 35.Prijedloga)

Prava i obveze ugovornih strana (ćlanak 38.- 67. Prijedloga Odluke)

Ugovor o najmu stana u ime Grada kao najmodavca sa najmoprimcem sklapa osoba koju za to ovlasti Gradonaćelnik.

Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu zakona kojim se uređuje javno bilježništvo.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najviše 15 godina.

Po isteku trajanja ugovor o najmu stana obnovit će se za isto vremensko razdoblje, pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora.

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

U ovom dijelu Odluke utvrđena su prava i obveze ugovornih strana kao i posljedice nepridržavanja tih odredbi.

Raskid ugovora o najmu stana (Članak 44. Prijedloga Odluke)

Ugovor o najmu stana raskinuti će se ukoliko najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug steknu u vlasništvo ili u najam kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad, također i ako takav stan stekne član obiteljskog domaćinstva koji i dalje sa najmoprimcem koristi stan.

Ugovor o najmu stana raskida se i u slučaju ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana u najam.

Otkaz ugovora o najmu stana (Članak 49. Prijedloga Odluke)

Ugovor o najmu stana otkazat će se :

- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje, već samo povremeno navraćaju u stan,
- ako najmoprimac ne plati tri mjesecne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac ne održava stan,
- ako najmoprimac i drugi korisnici stana ometaju ostale korisnike/suvlasnike u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanova,
- ako se najmoprimac i drugi korisnici stana neovlašteno i bez suglasnosti ostalih korisnika/suvlasnika zgrade u kojoj se stan nalazi koriste zajedničkim dijelovima zgrade ili ako zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
- ako najmoprimac u stanu obavlja preinake i adaptacije bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

Ugovor o najmu stana otkazati će se i ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da su najmoprimac ili njegov bračni odnosno izvanbračni drug te članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u ugovoru o najmu stana nakon podnošenja zahtjeva za davanje stana u najam, a prije sklapanja ugovora o najmu stana, stekli u vlasništvo ili u najam useljivu kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac bio dužan obavijestiti Grad.

Davanje stana u podnajam (Članak 50. Prijedloga Odluke)

Najmoprimac ne može dati u podnajam stan ili dio stana bez prethodne pisane suglasnosti Odjela, a Odjel može dati suglasnost jedino kada se stan daje u podnajam podnositeljima zahtjeva sa Liste prioriteta time da se uz zahtjev za davanje stana u podnajam prilaže i prijedlog Centra za socijalnu skrb ili kada zahtjev podnosi Centar za socijalnu skrb.

Pri podnošenju prijedloga odnosno zahtjeva, Centar za socijalnu skrb mora voditi računa o redoslijedu uvrštenosti na Listi prioriteta osobe za koju se prijedlog podnosi.

Zamjena stanova u najmu (Članak 51. Prijedloga Odluke)

Najmoprimci mogu stanove koje koriste temeljem ugovora o najmu stana sukladno Odluci međusobno zamijeniti, uz prethodnu pisanu suglasnost Odjela.

Odjel će odobriti zamjenu stanova pod uvjetom da se stanovi koji su predmet zamjene koriste temeljem važećih ugovora sa najmodavcem te da se zamjenom stana postiže korištenje odgovarajućeg stana.

Izuzetno, Odjel može najmoprimcu odobriti zamjenu stana zbog posebno uvjetovanih razloga (zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih).

Ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da se broj članova obiteljskog domaćinstva smanjio u odnosu na broj članova u vrijeme sklapanja ugovora o najmu stana, najmoprimcu će se osigurati manji zamjenski stan s time da najmoprimac nije u obvezi prihvatiti manji stan ukoliko je stan koji koristi veći za samo jednu sobu od odgovarajućeg stana.

Najamnina (Članak 52. do 54. Prijedloga Odluke)

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati ugovorenu najamninu i druge troškove u svezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Gradonačelnik.

Visina najamnine utvrđuje se po m² stana odnosno stambenog prostora.

Trenutno temeljem Zaključka Poglavarstva Grada Rijeke od 11.12.2007. godine koji se primjenjuje od 01.01.2008. godine visina najamnine za stan I kategorije iznosi 8,71 kuna /m², za stan II kategorije 6,11 kuna /m² te za stambeni prostor 3,82 kuna /m².

Najmoprimac može biti oslobođen od plaćanja najamnine u slijedećim slučajevima:

- kada mu je produljen rok za useljenje u stan (primjerice u slučaju potrebe izvođenja radova na dovođenje stana u stanje pogodno za stanovanje),
- nemogućnosti korištenja stana zbog izvođenja većih radova na sanaciji zajedničkih dijelova zgrade,
- nemogućnosti korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično.

Povjerenstvo za kategorizaciju stanova (Članak 55. do 58. Prijedloga Odluke)

Povjerenstvo za kategorizaciju stanova se sastoji od tri člana i istog broja zamjenika.

Članove Povjerenstva za kategorizaciju stanova i njihove zamjenike imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrđuje:

- da li skup prostorija predstavlja stan ili stambeni prostor,
- potrebu izvođenja radova radi osposobljavanja stana za redovno stanovanje, radove koji se u stanu imaju izvesti radi dovođenja stana u stanje potrebno za redovno stanovanje te rok u kojem se imaju izvesti radovi,
- nemogućnost korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično,
- mogućnost korištenja odnosno nekorisćenja stanom za vrijeme izvođenja radova te u slučaju drugih nepredvidivih situacija,
- minimalne tehničke uvjete uređenja koje mora zadovoljavati stan prije njegova davanja u najam, sukladno pravilniku kojeg donosi Gradonačelnik.

Izuzetno, Povjerenstvo za kategorizaciju stanova ne utvrđuje minimalne tehničke uvjete koje stan mora zadovoljavati prije njegova davanja u najam u slučaju da osoba kojoj se stan daje u najam (po redoslijedu uvrštenosti na Listu prioriteta ili se prioritarno stambeno rješava na temelju Zaključka Gradonačelnika) izjavi da preuzima stan u viđenom stanju, da o svom trošku izvede radove kojima se stan dovodi u stanje pogodno za stanovanje, te se odrekne prava potraživanja sredstava uložениh u uređenje stana.

Povrat sredstava uložениh u adaptaciju stana (Članak 61. Prijedloga Odluke)

Najmoprimac, koji je vlastitim ulaganjima izveo radove u stambenom prostoru temeljem kojih je taj prostor kategoriziran kao stan, ima pravo do isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu plaćati najamninu u visini ugovorene najamnine za stambeni prostor.

U tom slučaju, najmoprimac nema pravo na povrat uložениh sredstava.

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

- su radovi izvedeni sukladno dobivenoj suglasnosti Odjela,
- je na osnovu izvedenih radova u stanu povećana tržišna vrijednost stana (što se utvrđuje usporedbom nalaza tržišne vrijednosti stana izrađenog prije i nakon izvedenih radova),

- najmoprimac vraća stan u posjed Gradu prije isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana (i to najmanje za trećinu vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana),
- nije dao izjavu da se odriče prava na potraživanje uloženi sredstava u uređenje stana.

Navedeni uvjeti moraju biti ispunjeni kumulativno.

Visina uloženi sredstava kao i tržišna vrijednost stana prije i nakon izvedeni radova utvrđuje se temeljem nalaza ovlaštenog vještaka građevinske struke. Trošak izrade vještačkog nalaza snosi najmoprimac.

Davanje stanova u najam izvan Liste prioriteta (Članak 62. Prijedloga Odluke)

Izuzetno se izvan Liste prioriteta stan odnosno stambeni prostor može dati u najam:

1. osobama – najmoprimcima i vlasnicima stana koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarni nepogoda (potres, poplava, požar i slično) u kom slučaju se stan daje u najam na vrijeme do osposobljavanja tog stana za stanovanje,
2. osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti zgrade utvrđen nepodobnim za stanovanje,
3. osobama koje koriste stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Grad ili kada je u pitanju interes ili obveza Grada,
4. osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, kulture, športa, visokog školstva, pravosuđa i policije, čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili ako su te osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni,
5. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana koriste stan u vlasništvu Grada koji je utvrđen neprikladnim za stanovanje,
6. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od 15 godina koriste stan koji im je dodijeljen prema Listi prioriteta, a koji je u postupku provedenom po odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine vraćen u vlasništvo prijašnjem vlasniku ili ako je nakon sklapanja ugovora o najmu stana utvrđeno da stan nije u vlasništvu Grada,
7. osobama koje nisu uvrštene na Listu prioriteta, na prijedlog Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb.

Stanovi iz točke 1., 2., 3., 5., 6. i 7. daju se u najam na osnovu odluke Gradonačelnika na prijedlog nadležnog odjela gradske uprave.

Stanovi iz točke 4. daju se u najam na osnovu odluke Gradonačelnika. Godišnje je po ovoj osnovi moguće dodijeliti najviše 10 stanova.

Popis ugovora o najmu i kontrola izvršenja ugovora o najmu (Članak 63. do 67. Prijedloga Odluke)

Odjel vodi popis stanova, najmodavaca, najmoprimaca i visine najamnine na području Grada.

Odjel vrši kontrolu naplate najamnine kao i kontrolu korištenja stana u najmu prema godišnjem planu kontrole.

Nakon donošenja Odluke o najmu stanova čije se donošenje predlaže, predstoji provođenje postupka u svrhu formiranja Liste prioriteta za davanje stanova u najam.

Slijedom odredbe članka 68. Prijedloga Odluke Lista prioriteta za davanje stanova u najam utvrđena za razdoblje 2007. do 2010. godine, utvrđuje se kao važeća lista za davanje stanova u najam do formiranja nove Liste prioriteta za davanje stanova u najam.

Naime važeća Lista prioriteta formirana je za razdoblje od 01.01. 2007. do 31.12.2010., s tim da je njeno vženje produženo Zaključkom Gradonačelnika do donošenja Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova ali ne dulje od 30.06.2011.

Navedeni Zakon nije donijet, a budući da se navedenom odlukom uređuje pitanje iz samoupravnog dijelokruga jedinice lokalne samouprave i to iz područja stanovanja, Gradonačelnik utvrđuje Prijedlog odluke o najmu stanova i upućuje ga Gradskom vijeću na raspravljanje i donošenje, a što spada u nadležnost Gradskog vijeća temeljem odredbe članka 46. (stavka 1. podstavka 2.) Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10).

Na temelju članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici održanoj _____ 2011. godine, donijelo je

O D L U K U **o najmu stanova**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuju uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stana u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) u najam, najamnina te prava i obveze ugovornih strana u svezi sa najmom stana ili dijela stana.

Članak 2.

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u smislu ove Odluke, stanom se smatra i skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz iako nemaju sve potrebne sporedne prostorije, ali postoje tehnički uvjeti da se one izgrade putem preinake ili adaptacije odnosnog prostora.

Članak 3.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na davanje u najam postojećeg stambenog prostora koji se, sukladno odredbama Zakona o najmu stanova, ne može smatrati stanom.

Pod stambenim prostorom, u smislu ove Odluke, podrazumijeva se:

- skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje nemaju prijeko potrebne sporedne prostorije i ne postoje tehnički uvjeti za njihovu gradnju, ne čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i nemaju poseban ulaz,

- skup prostorija namijenjenih za stanovanje smještenih u tavanskom ili mansardnom prostoru zgrade u kojem je omjer između ukupne površine prostorija prostora s visinom manjom od 1,50 m i ukupne površine svih prostora veći ili jednak koeficijentu 0,35 utvrđenog propisima.

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 4.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam ima državljanin Republike Hrvatske koji ima prebivalište na području grada Rijeke ako:

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada ili stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske,

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu imali u vlasništvu stan ili kuću u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam,

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, ne koriste stan u vlasništvu Grada bez valjane pravne osnove,

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu otkupili stan prema odredbama zakona kojim se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo pa i u slučaju da su isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje,

- ukupna prosječna mjesečna primanja obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtijeva ostvarena u prethodnoj godini a čine ga sva sredstva ostvarena po osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način ne prelaze iznose kako slijedi:

- za samca - 80% posljednjeg objavljenog podatka o prosječnoj mjesečnoj isplaćenoj neto plaći po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske na dan objavljivanja Javnog poziva (u daljnjem tekstu: prosječna isplaćena plaća);

- za obitelj sa dva i više člana - 50% prosječne isplaćene plaće po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu.

Uvjete iz stavka 1. podstavka 1. do 5. ovoga članka trebaju zadovoljiti kumulativno, svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu stavka 1. ovoga članka smatra se bračni drug, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorki i posvojenici, posvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom, pod uvjetom da s podnositeljem zahtjeva odnosno najmoprimcem stanuju.

Članak 5.

Stan se daje u najam podnositelju zahtjeva prema redoslijedu utvrđenom na Listi prioriteta za davanje stanova u najam (u daljem tekstu: Lista prioriteta).

Lista prioriteta utvrđuje se na osnovu slijedećih uvjeta i mjerila:

1. dužine prebivanja na području grada Rijeke,
2. godina radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj,
3. sudjelovanja u Domovinskom ratu,
4. broja članova obiteljskog domaćinstva,
5. maloljetne djece i djece na redovitom školovanju,
6. zdravstvenog stanja,
7. socijalnog stanja,
8. godina života.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području grada Rijeke pripada 1 bod.

Godine prebivanja u smislu stavka 1. ovoga članka, dokazuju se uvjerenjem o prebivalištu izdanom od strane Ministarstva unutarnjih poslova odnosno drugom odgovarajućom dokumentacijom izdanom od nadležnog tijela iz koje se na nedvosmislen način može utvrditi prebivanje na području grada Rijeke (npr. potvrda o pohađanju škole u određenom razdoblju, potvrda zdravstvene ustanove i slično).

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 0,5 bodova.

Članak 8.

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

- | | |
|--|-------------|
| a) najmanje 4 mjeseca u razdoblju od 30. 05. 1991. - 15. 01. 1992. | 6 bodova |
| b) od 4 - 6 mjeseci | 3 boda |
| c) od 6 - 12 mjeseci | 3,5 boda |
| d) od 12 - 24 mjeseci | 4,5 boda |
| e) od 24 - 36 mjeseci | 5,5 boda |
| f) od 36 - 48 mjeseci | 6 bodova |
| g) više od 48 mjeseci | 7,5 bodova. |

Bodovi navedeni u stavku 1. točki a) i bodovi navedeni u točkama b) - g) ovoga članka međusobno se isključuju.

Sudjelovanje u Domovinskom ratu podrazumijeva oružani otpor agresoru i djelovanje u izravnoj svezi s tim otporom (odlazak u postrojbu, na borbeni položaj i povratak).

Sudjelovanje u Domovinskom ratu dokazuje se potvrdom nadležnog tijela Ministarstva obrane odnosno Ministarstva unutarnjih poslova.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripada:

- | | |
|---------------------|-------------|
| a) I – II skupina | 12,5 bodova |
| b) III – VI skupina | 10 bodova |
| c) VII – X skupina | 7,5 bodova. |

Podnositelju zahtjeva koji je član uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 15 bodova.

Status člana uže obitelji iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje se sukladno zakonu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 10.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

- | | |
|--|------------|
| - samac | 3 boda |
| - 2 člana obiteljskog domaćinstva | 6 bodova |
| - 3 člana obiteljskog domaćinstva | 9 bodova |
| - 4 člana obiteljskog domaćinstva | 12 bodova |
| - 5 članova obiteljskog domaćinstva i više | 15 bodova. |

Članak 11.

Za svako maloljetno dijete i za dijete na redovitom školovanju podnositelju zahtjeva pripada po 2 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka, za maloljetno dijete dokazuje se rodnim listom, a za dijete na redovitom školovanju potvrdom škole odnosno visokog učilišta.

Podnositelju zahtjeva, koji kao roditelj ili posvojitelj samostalno brine o djetetu iz stavka 1. ovoga članka pripada 5 bodova po djetetu.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 3. ovoga članka dokazuje se presudom o razvodu braka, izvodom iz matične knjige rođenih za dijete ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta s mentalnim ili tjelesnim oštećenjem kojemu je priznat status roditelja njegovatelja pripada 10 bodova .

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta s mentalnim ili tjelesnim oštećenjem kojemu je priznato pravo na dopust za njegu djeteta s težim smetnjama u razvoju ili pravo na rad u skraćenom radnom vremenu ili čije dijete ostvaruje pravo na osobnu invalidninu pripada 5 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rješenjem Centra za socijalnu skrb o priznavanju prava na status roditelja njegovatelja, ovjerenog pečatom izvršnosti.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 2. ovoga članka dokazuje se rješenjem nadležnog tijela o priznavanju prava, potvrdom o zadnjem primitku sredstva od nadležnog tijela ili rješenjem Centra za socijalnu skrb o priznavanju prava na osobnu invalidninu.

Članak 13.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu, podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi, i to:

- osobama sa utvrđenim stupnjem invaliditeta iznad 50% 10 bodova
- osobama sa utvrđenim stupnjem invaliditeta do 50% (uključujući i 50%) 5 bodova
- bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti 5 bodova.

Ispunjavanje uvjeta utvrđenog stupnja invaliditeta dokazuje se rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Bolovanje od kronične bolesti (prema Listi kroničnih bolesti koja je nalazi u Pravitku i čini sastavni dio ove Odluke) utvrđuje Odjel gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb Grada po prethodno pribavljenom mišljenju odgovarajućeg liječnika specijaliste.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva koji je korisnik stalne pomoći pripada 3 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rješenjem Centra za socijalnu skrb i zadnjom potvrdom o primitku sredstava Centra za socijalnu skrb.

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva mlađem od 35 godina pripada 5 bodova.

Članak 16.

Utvrđeni bodovi prema uvjetima i mjerilima iz članka 6. do 15. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prioriteta.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prednost pri utvrđivanju redoslijeda na Listi prioriteta ima podnositelj zahtjeva koji ostvari veći broj bodova redoslijedom slijedećih kriterija:

1. kriterij prebivanja na području grada Rijeke,
2. bodovi ostvareni na temelju članka 12. ove Odluke,
3. bodovi ostvareni na temelju članka 8. ove Odluke,
4. bodovi ostvareni na temelju članka 11. ove Odluke.

Članak 17.

Odgovarajućim stanom, u smislu ove Odluke, smatra se stan u kojem svakom članu obiteljskog domaćinstva pripada jedna soba, osim supružnicima kojima pripada samo jedna soba.

Pod sobom, u smislu ove Odluke, smatra se prostorija koja je šira od dva metra i čija ukupna površina iznosi najmanje 7 m².

III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 18.

Postupak za utvrđivanje Liste prioriteta pokreće Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na prijedlog Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije stambeni poslovi (u daljnjem tekstu: Odjel) objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka objavljuje se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Grada, Titov trg 3 (prizemno), na oglasnoj ploči Centra za socijalnu skrb, Laginjina 11a i na web stranicama Grada.

Javni poziv obavezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- kriterije za utvrđivanje reda prvenstva,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku rednog broja na Listi prioriteta do kojeg se dodjeljuju u najam stanovi odnosno rednog broja od kojeg se dodjeljuju stambeni prostori,
- naznaku roka i mjesta za podnošenje zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta,
- naznaku mjesta i datuma objave Prijedloga Liste prioriteta,
- naznaku roka za izjavu prigovora na Prijedlog Liste prioriteta,
- naznaku roka i mjesta objave Konačne Liste prioriteta.

Članak 19.

Zahtjev za uvrštenje na Listu prioriteta podnosi se Odjelu, i to:

- osobno (na mjestu označenom u javnom pozivu), ili
- putem pošte (na adresu: Grad Rijeka, Rijeka, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi, Titov trg 3).

Članak 20.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev (ispunjeni upitnik) priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 21.

Cjelokupni postupak za utvrđivanje Liste prioriteta provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo ima pet članova i isti broj zamjenika, od kojih su tri člana i tri zamjenika predstavnici Odjela, a dva člana i dva zamjenika su predstavnici Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Članak 22.

Zahtjevi podneseni izvan roka odbacit će se.

Ako podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete iz članka 4. ove Odluke, zahtjev će se odbiti.

Za nepotpune zahtjeve, podnositelju zahtjeva odredit će se dopunski rok od pet dana za dopunu zahtjeva potrebnom dokumentacijom.

Ako podnositelj zahtjeva ni nakon isteka roka iz stavka 3. ovoga članka ne dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom, izvršit će se bodovanje bez bodovanja uvjeta odnosno mjerila za koje je trebalo dopuniti zahtjev.

Članak 23.

Na osnovu obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva Povjerenstvo utvrđuje redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta te prijedlog Liste prioriteta.

Na osnovu provedenog postupka, Povjerenstvo utvrđuje i Listu podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni te Listu podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Članak 24.

Prijedlog Liste prioriteta sadrži:

- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva,
- ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,

- broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Prijedloga Liste prioriteta,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni sadrži :

- ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni,
- razlog odbijanja zahtjeva,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni sadrži :

- ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni,
- razlog zbog kojeg je zahtjev odbačen,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Liste iz stavka 1., 2. i 3. ovoga članka se objavljuju na oglasnim pločama Grada, Titov trg 3 (prizemno) i Centra za socijalnu skrb Rijeka, Laginjina 11a (prizemno) te na web stranicama Grada.

Članak 25.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redoslijed i obavljeno bodovanje na prijedlogu Liste prioriteta, Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Prigovor iz stavka 1. ovoga članka podnosi se Gradonačelniku putem Odjela, u roku od 10 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste prioriteta, Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Članak 26.

Konačnu Listu prioriteta utvrđuje Gradonačelnik.

Konačna Lista prioriteta utvrđuje se za razdoblje od četiri godine.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, kada za to postoje opravdani razlozi, Gradonačelnik može za određeno vremensko razdoblje produžiti rok važenja konačne Liste prioriteta.

Članak 27.

Konačna Lista prioriteta sadrži:

- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva,
- ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
- broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Konačne Liste prioriteta.

Konačna Lista prioriteta se objavljuje na oglasnim pločama Grada, Titov trg 3 (prizemno) i Centra za socijalnu skrb Rijeka, Laginjina 11a (prizemno) te na web stranicama Grada.

Članak 28.

Podnositelj zahtjeva je dužan odmah o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta utvrđenih u članku 4. ove Odluke, pisanim putem izvijestiti Odjel.

Ako se utvrdi da podnositelj zahtjeva ne udovoljava uvjetima utvrđenim u članku 4. ove Odluke, brisat će se rješenjem sa Liste prioriteta.

Članak 29.

Dodjela stana i stambenog prostora u najam obavlja se prema redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta.

Stanovi se dodjeljuju u najam podnositeljima zahtjeva uvrštenima na Listu prioriteta od 1 do 400-tog mjesta na Listi prioriteta.

Stambeni prostori se dodjeljuju u najam podnositeljima zahtjeva uvrštenima od 401. mjesta Liste prioriteta pa nadalje.

Podnositelj zahtjeva daje pisanu suglasnost da za stanovanje prihvaća stan odnosno stambeni prostor koji mu se dodjeljuje u najam.

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovoga članka Gradonačelnik može, na prijedlog Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb i Odjela, zbog zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih, obiteljskih ili sličnih razloga donijeti odluku da se stan ili stambeni prostor može dodijeliti u najam neovisno o redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta.

Članak 30.

Stanovi koji su podjednake strukture, izvlače se iz omotnica u kojima je označen pojedinačni stan i na taj se način obavlja odabir stana po redoslijedu Liste prioriteta utvrđene u smislu članka 29. stavka 2. ove Odluke.

Izvlačenje u smislu stavka 1. ovoga članka obavlja podnositelj zahtjeva prema redoslijedu na Listi prioriteta.

Izvlačenje se obavlja sa minimalno tri stana.

Ako se tijekom razdoblja od dva mjeseca ne može prikupiti najmanje tri stana, izvlačenje se obavlja sa raspoloživim brojem stanova.

Postupak izvlačenja stanova provodi Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana i istog broja zamjenika.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Članak 31.

Prije provođenja postupka izvlačenja u smislu članka 29. i 30. ove Odluke, Odjel obavlja provjeru da li podnositelj zahtjeva odnosno članovi njegovog obiteljskog domaćinstva i dalje udovoljavaju uvjetima iz članka 4. ove Odluke.

Podnositelj zahtjeva neposredno prije provođenja postupka iz članka 29. i 30. ove Odluke daje izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika da on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu udovoljavaju svim uvjetima iz članka 4. ove Odluke. Ako se utvrdi da navedene osobe ne udovoljavaju uvjetima, brišu se rješenjem sa Liste prioriteta.

Brisanje sa Liste prioriteta izvršit će se i ako se tijekom važenja Liste utvrdi da podnositelj zahtjeva ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva više ne udovoljavaju uvjetima iz članka 4. ove Odluke kao i ako se utvrdi da je podnositelj zahtjeva dao lažne podatke i na temelju njih ostvario pravo na uvrštenje na Listu prioriteta.

Članak 32.

Ako se za vrijeme važenja Liste prioriteta utvrdi da su podnositelj zahtjeva uvršten na Listu prioriteta i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu stekli u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske brisat će se rješenjem s Liste prioriteta.

Brisanje s Liste prioriteta izvršit će se i ako su osobe iz stavka 1. ovoga članka kuću ili stan otuđile po bilo kojoj pravnoj osnovi.

Članak 33.

Podnositelj zahtjeva koji po provedenom postupku iz članka 29. i 30. ove Odluke odbije prihvatiti stan briše se rješenjem sa Liste prioriteta, a podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti stambeni prostor ne briše se sa Liste prioriteta.

Smatra se da je podnositelj zahtjeva prihvatio stan odnosno stambeni prostor u smislu stavka 1. ovoga članka kada potpiše izjavu da prihvaća stan odnosno stambeni prostor.

Članak 34.

Ako za vrijeme važenja Liste prioriteta dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva je dužan izvijestiti Odjel o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.

Ako se prilikom sklapanja ugovora o najmu utvrdi da je broj članova obiteljskog domaćinstva manji od broja koji je podnositelj zahtjeva prikazao u svom zahtjevu, podnositelju zahtjeva ponuditi će se stan koji odgovara stvarnom broju članova domaćinstva.

Ako u slučaju iz stavka 2. ovoga članka podnositelj zahtjeva odbije ponuđeni odgovarajući stan, briše se rješenjem sa Liste prioriteta.

Članak 35.

U slučaju kada od uvrštenja na konačnu Listu prioriteta pa do dodjele stana u najam dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga navedenog kao člana obiteljskog domaćinstva, mjesto na Listi prioriteta odnosno pravo na dodjelu 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.

Ako bivši bračni drugovi nemaju maloljetno dijete, posvojenika ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti, Odjel će izvršiti bodovanje na osnovu uvjeta i mjerila propisanih za uvrštenje na Listu prioriteta iz članka 5. ove Odluke i to za svakog bivšeg bračnog druga pojedinačno.

Pravo na mjesto na Listi prioriteta odnosno pravo na dodjelu stana zadržat će onaj bivši bračni drug koji je temeljem obavljenog bodovanja iz stavka 2. ovoga članka ostvario veći ukupni broj bodova.

U svrhu bodovanja bivši bračni drugovi dostaviti će isprave i dokaze koji se temeljem članka 20. ove Odluke prilažu uz zahtjev za dodjelu stana u najam.

Odredba ovoga članka primjenjuje se i u slučaju prestanka izvanbračne zajednice.

Članak 36.

U slučajevima iz članka 28., 31., 32., 33. i 34. ove Odluke, Odjel donosi rješenje.

Protiv rješenja Odjela, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Gradonačelniku u roku od osam dana od dana primitka rješenja.

Članak 37.

Podnositelj zahtjeva je u obvezi prihvatiti stan na koji ima pravo s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva sukladno članku 17. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ako bi podnositelju zahtjeva primjenom odredbe članka 17. ove Odluke pripadao stan veći od trosobnog stana, podnositelj zahtjeva može prihvatiti trosobni stan kao odgovarajući stan.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

1. Ugovor o najmu stana

Članak 38.

Ugovor o najmu stana u ime Grada kao najmodavca sa najmoprimcem sklapa osoba koju za to ovlasti Gradonačelnik.

Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu zakona kojim se uređuje javno bilježništvo.

Članak 39.

Podnositelj zahtjeva koji je sukladno članku 33. stavku 2. ove Odluke prihvatio ponuđeni stan, obavezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od osam dana od dana dostavljanja poziva.

Ako se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku iz stavka 1. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana.

Članak 40.

U slučaju iz članka 39. stavka 2. ove Odluke, podnositelj zahtjeva se briše sa Liste prioriteta, na temelju rješenja koje donosi Odjel.

Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Gradonačelniku u roku od osam dana od dana primitka rješenja.

Članak 41.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najviše 15 godina.

Po isteku trajanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o najmu stana obnovit će se za isto vremensko razdoblje, pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora.

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

Članak 42.

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

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 15 dana od sklapanja ugovora o najmu stana.

Ako najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije niti sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu u roku od narednih osam dana.

Članak 43.

Iznimno od odredbe članka 42. stavka 2. ove Odluke, na zahtjev najmoprimca, Odjel može posebnom odlukom najmoprimcu odobriti produženje roka za useljenje u stan kada utvrdi da za to postoje opravdani razlozi.

Najmoprimcu će se odobriti produženje roka za useljenje u stan i u slučaju kada Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdi da je u stanu potrebno izvršiti radove u svrhu njegova osposobljavanja za redovno stanovanje.

Rok za useljenje ne može biti duži od šest mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu stana.

Članak 44.

Najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana i u slijedećim slučajevima :

- ako najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug steknu u vlasništvo ili u najam kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad,
- ako član obiteljskog domaćinstva naveden u ugovoru o najmu stana, koji zajedno sa najmoprimcem i nadalje koristi stan, stekne u vlasništvo ili u najam kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad,
- ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana u najam.

Članak 45.

U slučajevima iz članka 44. ove Odluke, najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana stjecanja prava vlasništva odnosno sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku od 30 dana od dana kada je najmodavac najmoprimca izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 46.

Najmodavac je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema zakonu, ovoj Odluci i odredbama ugovora o najmu stana.

Ugovorom se utvrđuju obveze najmoprimca u svezi održavanja stana.

Članak 47.

Najmoprimac može obavljati preinake i adaptacije u stanu samo na osnovu prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

Pod preinakom i adaptacijom razumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina te namjena pojedinih prostorija u stanu ili se bitno mijenja prostor.

Najmoprimac je u obvezi stan održavati u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja s time da je isti obavezan redovno ličiti i održavati zidove, stropove i stolariju, održavati sanitarnu opremu sa pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima uključujući i kutni nadžbukni ventil, održavati električne prekidače, utičnice i rasvjetna tijela.

Članak 48.

Najmoprimac može koristiti stan samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.

Kontrolu korištenja stana obavlja ovlaštena osoba u Odjelu.

O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.

Činjenice utvrđene zapisnikom iz stavka 3. ovoga članka predstavljaju osnov za otkaz odnosno raskid ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je obavezan omogućiti kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana.

Članak 49.

Najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slijedećim slučajevima:

- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje, time da se smatra da stan nije korišten za stanovanje kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,
- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama članka 47. stavka 3. i ugovora o najmu stana,
- ako najmoprimac i drugi korisnici stana ometaju ostale korisnike/suvlasnike u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanova,
- ako se najmoprimac i drugi korisnici stana neovlašteno i bez suglasnosti ostalih korisnika/suvlasnika zgrade u kojoj se stan nalazi koriste zajedničkim dijelovima zgrade ili ako zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
- ako najmoprimac u stanu obavlja preinake i adaptacije bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

Najmodavac ima pravo otkazati ugovor o najmu stana ako tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da su najmoprimac ili njegov bračni odnosno izvanbračni drug te članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u ugovoru o najmu stana nakon podnošenja zahtjeva za davanje stana u najam, a prije sklapanja ugovora o najmu stana, stekli u vlasništvo ili u najam useljivu kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac bio dužan obavijestiti Grad.

Razlozi za otkaz ugovora o najmu stana postoje i ako su osobe iz stavka 2. ovoga članka otuđile nekretninu.

U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovoga članka najmoprimac je dužan najmodavcu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari, u roku od osam dana od dana kada ga je na to pozvao najmodavac.

2. Podnajam stana i zamjena stanova u najmu

Članak 50.

Najmoprimac ne može dati u podnajam stan ili dio stana bez prethodne pisane suglasnosti Odjela.

Odjel može dati suglasnost u smislu stavka 1. ovoga članka jedino kada se stan daje u podnajam podnositeljima zahtjeva sa Liste prioriteta time da se uz zahtjev za davanje stana u podnajam prilaže i prijedlog Centra za socijalnu skrb Rijeka ili kada zahtjev podnosi Centar za socijalnu skrb Rijeka.

Pri podnošenju prijedloga odnosno zahtjeva, Centar za socijalnu skrb Rijeka mora voditi računa o redoslijedu uvrštenosti na Listi prioriteta osobe za koju se prijedlog podnosi.

Članak 51.

Najmoprimci mogu stanove koje koriste temeljem ugovora o najmu stana sukladno ovoj Odluci međusobno zamijeniti, uz prethodnu pisanu suglasnost Odjela.

Odjel će odobriti zamjenu stanova pod uvjetom da se stanovi koji su predmet zamjene koriste temeljem važećih ugovora sa najmodavcem te da se zamjenom stana postiže korištenje odgovarajućeg stana u smislu članka 17. ove Odluke.

Izuzetno od odredbe stavka 2. ovoga članka, Odjel može najmoprimcu odobriti zamjenu stana zbog posebno uvjetovanih razloga (zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih).

Ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da se broj članova obiteljskog domaćinstva smanjio u odnosu na broj članova u vrijeme sklapanja ugovora o najmu stanova, najmoprimcu se može osigurati manji zamjenski stan.

Izuzetno od odredbe stavka 4. ovoga članka, ako je stan koji najmoprimac koristi veći za samo jednu sobu od odgovarajućeg stana u smislu članka 17. ove Odluke, najmoprimac nije u obvezi prihvatiti zamjenski stan.

Rokovi na koje su bili sklopljeni ugovori o najmu stana neće se mijenjati, već se primjenjuju rokovi na koje su bili sklopljeni prvotni ugovori o najmu stana.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, najmoprimac je dužan predati Gradu stan u stanju pogodnom za stanovanje, što utvrđuje Povjerenstvo za kategorizaciju stanova.

3. Najamnina

Članak 52.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati ugovorenu najamninu i druge troškove u svezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Članak 53.

Na zahtjev najmoprimca, Odjel može osloboditi najmoprimca od plaćanja najamnine za vremensko razdoblje u kojem mu je produljen rok za useljenje u stan sukladno odredbi članka 43. ove Odluke.

Najmoprimac može biti oslobođen od plaćanja najamnine i u slijedećim slučajevima:

- nemogućnosti korištenja stana zbog izvođenja većih radova na sanaciji zajedničkih dijelova zgrade,

- nemogućnosti korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično.

Oslobađanje od plaćanja najamnine i vremensko razdoblje za koje je najmoprimac oslobođen od plaćanja najamnine utvrđuje se odlukom iz članka 43. ove Odluke.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, najmoprimac je u obvezi plaćati sve ostale troškove u svezi korištenja stana.

Odjel dva puta godišnje podnosi izvješće Gradonačelniku o oslobađanju najmoprimaca od plaćanja najamnine.

Članak 54.

Visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Gradonačelnik.

Visina najamnine iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se po m² stana odnosno stambenog prostora.

Članak 55.

Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrđuje da li skup prostorija u smislu članka 2. i 3. ove Odluke predstavlja stan ili stambeni prostor.

Povjerenstvo za kategorizaciju stanova se sastoji od tri člana i istog broja zamjenika.

Članove Povjerenstva za kategorizaciju stanova i njihove zamjenike imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Članak 56.

Osim kategorizacije stanova, Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrđuje i:

- potrebu izvođenja radova radi osposobljavanja stana za redovno stanovanje, radove koji se u stanu imaju izvesti radi dovođenja stana u stanje potrebno za redovno stanovanje te rok u kojem se imaju izvesti radovi u smislu članka 43. stavka 2. ove Odluke,

- nemogućnost korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično,

- mogućnost korištenja odnosno nekorisćenja stanom za vrijeme izvođenja radova te u slučaju drugih nepredvidivih situacija.

Članak 57.

Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrđuje i minimalne tehničke uvjete uređenja koje mora zadovoljavati stan prije njegova davanja u najam, sukladno pravilniku kojeg donosi Gradonačelnik.

Izuzetno, Povjerenstvo za kategorizaciju stanova ne utvrđuje minimalne tehničke uvjete koje stan mora zadovoljavati prije njegova davanja u najam u slučaju da osoba kojoj se stan daje u najam (po redosljedu uvrštenosti na Listu prioriteta ili se prioriteto stambeno rješava na temelju Zaključka Gradonačelnika) izjavi da preuzima stan u viđenom stanju, da o svom trošku izvede radove kojima se stan dovodi u stanje pogodno za stanovanje, te se odrekne prava potraživanja sredstava uloženi u uređenje stana.

Članak 58.

Ugovor o najmu neće se sklopiti za stan odnosno stambeni prostor za koji je Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdilo da ima nedostatke koji ga čine neprikladnim za stanovanje.

Popis stanova i stambenih prostora iz stavka 1. ovoga članka Odjel je dužan dostaviti Gradonačelniku, koji donosi odluku o načinu raspolaganja tim stanovima odnosno stambenim prostorima.

Članak 59.

Visina najamnine za m² stana odnosno stambenog prostora koji se daje u najam ne može biti određena u iznosu nižem od iznosa doprinosa po m² stana za zajedničku pričuvu zgrade u kojoj se stan odnosno stambeni prostor nalazi.

Članak 60.

Na osnovu suglasnosti iz članka 47. ove Odluke, najmoprimac može vlastitim ulaganjem izvesti radove u stanu u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja.

Ako je za izvođenje radova iz stavka 1. ovoga članka potrebno ishoditi određeno odobrenje ili dozvolu nadležnog tijela, isto će učiniti najmoprimac uz prethodnu suglasnost Odjela.

O završetku radova najmoprimac je dužan izvijestiti Odjel.

Članak 61.

Najmoprimac, koji je vlastitim ulaganjima izveo radove u stambenom prostoru temeljem kojih je taj prostor kategoriziran kao stan, ima pravo do isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu plaćati najamninu u visini ugovorene najamnine za stambeni prostor.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac nema pravo na povrat uloženi sredstava.

Najmoprimac koji vlastitim ulaganjem izvede radove u stanu ima pravo na povrat uloženi sredstava pod uvjetom da:

- su radovi izvedeni sukladno dobivenoj suglasnosti u smislu članka 47. ove Odluke,
- je na osnovu izvedeni radova u stanu povećana tržišna vrijednost stana (što se utvrđuje usporedbom nalaza tržišne vrijednosti stana izrađenog prije i nakon izvedeni radova),
- najmoprimac vraća stan u posjed Gradu prije isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana (i to najmanje za trećinu vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana),

- nije dao izjavu da se odriče prava na potraživanje uloženi sredstava u uređenje stana.

Uvjeti iz stavka 3. ovoga članka moraju biti ispunjeni kumulativno.

Visina uloženi sredstava kao i tržišna vrijednost stana prije i nakon izvedeni radova utvrđuje se temeljem nalaza ovlaštenog vještaka građevinske struke. Trošak izrade vještačkog nalaza snosi najmoprimac.

4. Davanje stanova u najam izvan Liste prioriteta

Članak 62.

Izuzetno, izvan Liste prioriteta, stan odnosno stambeni prostor se može dati u najam u slijedećim slučajevima:

1. osobama – najmoprimcima i vlasnicima stana koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarni nepogoda (potres, poplava, požar i slično) u kom slučaju se stan daje u najam na vrijeme do osposobljavanja tog stana za stanovanje,

2. osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti zgrade utvrđen nepodobnim za stanovanje,

3. osobama koje koriste stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Grad ili kada je u pitanju interes ili obveza Grada,

4. osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, kulture, športa, visokog školstva, pravosuđa i policije, čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili ako su te osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni,

5. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana koriste stan u vlasništvu Grada koji je u smislu članka 58. ove Odluke utvrđen neprikladnim za stanovanje,

6. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od 15 godina koriste stan koji im je dodijeljen prema Listi prioriteta, a koji je u postupku provedenom po odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine vraćen u vlasništvo prijašnjem vlasniku ili ako je nakon sklapanja ugovora o najmu stana utvrđeno da stan nije u vlasništvu Grada,

7. osobama koje nisu uvrštene na Listu prioriteta, na prijedlog Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb.

Stanovi iz stavka 1. točke 1., 2., 3., 5., 6. i 7. ovoga članka daju se u najam na osnovu odluke Gradonačelnika na prijedlog nadležnog odjela gradske uprave.

Stanovi iz stavka 1. točke 4. ovoga članka daju se u najam na osnovu odluke Gradonačelnika. Godišnje je po ovoj osnovi moguće dodijeliti najviše 10 stanova.

5. Popis ugovora o najmu i kontrola izvršenja ugovora o najmu

Članak 63.

Odjel vodi popis stanova, najmodavaca, najmoprimaca i visine najamnine na području Grada.

Članak 64.

Odjel podnosi izvješće Gradonačelniku o izvršenim dodjelama i zamjenama stanova.

Članak 65.

Kontrolu naplate najamnine obavlja Odjel.

Članak 66.

Odjel obavlja kontrolu korištenja stana u najmu prema godišnjem planu kontrole.

Odjel obavlja i izvanrednu kontrolu korištenja stana u slučaju neplaćanja najamnine ili po dojavi o nekorištenju stana od strane najmoprimca.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, kontrola korištenja stana može se izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

Najmoprimac je obavezan omogućiti kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana.

Članak 67.

Stan se u najam dodjeljuje slobodan od osoba i stvari.

U postupku provedbi radnji prema ovršnom naslovu o iseljenju iz stana u vlasništvu Grada, u ime i za račun Grada, sudjeluje službenik Odjela.

Odjel obavlja poslove preuzimanja stana od ranijeg korisnika odnosno njegovih nasljednika kada po bilo kojem osnovu prestane ugovor o najmu stana.

Ključevi stana iz stavka 2. i 3. ovoga članka pohranjuju se u Odjelu, Direkciji stambeni poslovi. O preuzimanju ključeva sastavlja se zapisnik sa naznakom stana kojem ključ pripada i datuma kada je preuzet.

O provedenom postupku iz stavka 2. i 3. ovoga članka sastavlja se zapisnik.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 68.

Lista prioriteta za davanje stanova u najam utvrđena za razdoblje 2007. do 2010. godine utvrđuje se kao važeća Lista za davanje stanova u najam do donošenja odluke o utvrđivanju nove Liste prioriteta za davanje stanova u najam prema odredbama ove Odluke.

Članak 69.

Sa najmoprimcem, koji koristi stan temeljem ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od pet godina temeljem posebnog akta kojeg je donijelo Poglavarstvo Grada ili Gradonačelnik, nakon isteka vremena njegova važenja sklopit će se novi ugovor o najmu stana pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora te da i dalje udovoljava uvjetima iz članka 4. stavka 1. podstavka 1. do 5. ove Odluke.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka novi ugovor o najmu stana može se sklopiti na vrijeme do 15 godina.

Članak 70.

Na mjesto odredbi ugovora o najmu stana sklopljenih temeljem Odluke o davanju stanova u najam ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/02, 10/03 i 18/06) koje nisu u skladu s odredbama ove Odluke stupaju odredbe ove Odluke.

Članak 71.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju stanova u najam ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/02, 10/03 i 18/06) osim odredbe članka 51. i 55. te Odluke koje se i nadalje primjenjuju na ugovore o najmu stana sklopljene do dana stupanja na snagu ove Odluke, a do isteka vremena na koje su sklopljeni.

Članak 72.

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

LISTA KRONIČNIH BOLESTI
u svezi primjene članka 13. Odluke o najmu stanova

I. skupina ZARAZNE I PARAZITARNE BOLESTI

Tuberkuloza (A 15) (19)

Bolesti uzrokovane virusom humane imunodeficijencije (HIV) (B 20 - B 24)

II. skupina ZLOĆUDNE NOVOTVORINE

Maligne neoplazme u uznapredovalom stadiju bolesti.

III. skupina BOLESTI KRVI I KRVOTVORNOG SUSTAVA TE ODREĐENE BOLESTI IMUNOLOŠKOG SUSTAVA

Imunodeficijencije povezane s ostalim većim poremećajima (D 82)

IV. skupina ENDOKRINE BOLESTI, BOLESTI PREHRANE I BOLESTI METABOLIZMA

Dijabetes melitus na višestrukim komplikacijama (gangrene, itd.) (E 10)

Poremećaji metabolizma (E 70 - E 90).

V. skupina DUŠEVNI POREMEĆAJI I POREMEĆAJI PONAŠANJA

Poremećaji ličnosti i poremećaji ponašanja uzrokovani bolešću, oštećenjem i disfunkcijom mozga (F 07)

Shizofrenija (F 20)

Duševna zaostalost (F 70 - F 79)

Poremećaji psihološkog razvoja (F 80 - F 89)

Psihoze koje zahtijevaju kronični psihijatrijski tretman.

VI. skupina BOLESTI ŽIVČANOG SUSTAVA

Sistemne atrofije koje prije svega zahvaćaju središnji živčani sustav (G 10 - G 13)

Alzheimerova bolest (G 30)

Multipla skleroza (G 35)

Ostale demijeliniziraju e bolesti središnjeg živčanog sustava (G 37)

Mijastenija gravis i ostali mioneuralni poremećaji (G 70)

Infantilna cerebralna paraliza (G 80)

Hemiplegija (G 81)

Paraplegija i tetraplegija (G 82).

VII. skupina BOLESTI OKA I OČNIH ADNEKSA

Sljepoća i slabovidnost (H 54)

VIII. skupina BOLESTI DIŠNOG SUSTAVA

Kronične opstruktivne bolesti pluća (J 44) sa znatnim oštećenjem respiratorne funkcije

Astma (J 45)

IX. skupina BOLESTI PROBAVNOG SUSTAVA

Dekompenzirana ciroza jetre i druga dekompenzirana stanja jetre

X. skupina BOLESTI MIŠIĆNO-KOŠTANOG SUSTAVA I VEZIVNOG TKIVA

Arthritis rheumatoides gr. II i III (M 05)

Bolesti sistemskog vezivnog tkiva sa teškim deformitetima zgloбно-koštanog sustava.

XI. skupina BOLESTI GENITOURINARNOG SUSTAVA

Kronična bubrežna insuficijencija (M 18)

Bolesnici na hemodijalizi i stanja nakon transplatacije bubrega.