

TOČKA 5.

**Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama
Odluke o najmu stanova**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 8. 9. 2020.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednika Andreja Poropata

Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18-pročišćeni tekst i 2/20) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o najmu stanova.**

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09, 14/13 i 22/13-ispr. i "Službene novine Grada Rijeke" broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst i 2/20) za izvjestitelje na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određuju se mr.sc. Vojko Obersnel i Denis Šulina, v.d. pročelnika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.

GRADONAČELNIK

mr.sc. Vojko OBERSNEL



Obrazloženje

Prijedloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke najmu stanova

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova objavljenom u „Narodnim novinama“ broj 68/18 dana 27. srpnja 2018. godine (dalje u tekstu: ZIDZNS), a koji Zakon je stupio na snagu 4. kolovoza 2018. godine, dopunjene su odredbe o zaštićenim najmoprimcima i zaštićenim podstanarima stanova koji nisu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, na način da su propisane obveze jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i to kako slijedi:

- U članku 28.e stavku 2. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18) - u daljnjem tekstu: ZN, jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan dužan je zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 2. ovoga Zakona (koji na temelju posebnog propisa prima zajamčenu minimalnu naknadu), osigurati drugi odgovarajući stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, Grada Zagreba, Republike Hrvatske ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom, najkasnije do 31. kolovoza 2023. Ako jedinica lokalne samouprave ne raspolaže stambenim fondom ili sredstvima, obvezu prema zaštićenom najmoprimcu preuzima Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. Ova dužnost ne prestaje istekom propisanog roka,
- U članku 28.e stavcima 3. i 4. ZN-a propisano je da zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac, kojemu je pravo prestalo prema članku 28.c ovoga Zakona, nije dužan iseliti se iz stana koji koristi do ispunjenja dužnosti Republike Hrvatske iz stavka 1. članka 28.e, odnosno dužnosti Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave iz stavka 2. članka 28.e, kao i da od 1. rujna 2023. pa do ispunjenja svoje dužnosti iz stavka 1., odnosno stavka 2. članka 28.e Republika Hrvatska, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave dužna je vlasniku stana plaćati naknadu u visini slobodno ugovorene najamnine na tržištu,
- U članku 28.f stavku 2. ZN-a propisano je da troškove preseljenja iz stavka 1. članka 28.f ZN-a snosi Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave,
- U članku 28.g stavku 1. ZN-a propisano je da zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske ima pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam ili prodaje stana koja se provodi na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja te davanja u najam ili prodaje stana koji je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji se daje u najam ili prodaje javnim natječajem, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u novoiznajmljeni, odnosno kupljeni stan.

Slijedom iznesenog, a radi prethodno navedenih dopuna Zakona o najmu stanova, iskazuje se potreba izmjene i dopune Odluke o najmu stanova („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 12/11, 15/11 i 54/12) - u daljnjem tekstu: Odluka, na način da se propiše prednost pod jednakim uvjetima zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam stana u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Nadalje, dana 21. prosinca 2018. godine donesen je od strane Gradonačelnika Grada Rijeke Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, koji je stupio na snagu 1. siječnja 2019. godine (Klasa: 023-01/18-04/186-36, Urbroj: 2170/01-15-00-18-1). Pravilnikom su propisana nova radna

mjesta Višeg stručnog suradnika 1 – izvidnika te stručnog suradnika 1 – izvidnika, budući da se poslovi kontrole korištenja stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada ili na upravljanju Grada, koje su do sada obavljali pojedini komunalni redari u sklopu Odjela gradske uprave za komunalni sustav preuzimaju u djelokrug Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, te se u okviru Odjela gradske uprave za komunalni sustav navedena radna mjesta ukidaju. Slijedom iznesenog, ukazuje se potreba izmjene citirane Odluke u dijelu koji se odnosi na obavljanje kontrole korištenja stanova, jer je isti posao izašao iz djelokruga Odjela gradske uprave za komunalni sustav.

Zakonom o životnom partnerstvu osoba istog spola („Narodne novine“ broj 92/14 i 98/19) propisana je institucija životnog partnerstva osoba istog spola, kao formalna i neformalna, a koja je izjednačena s bračnom zajednicom, odnosno izvanbračnom zajednicom. Stoga se ukazala potreba da se Odluka izmijeni na način da se proširi i pobliže definira tko sve može biti član obiteljskog domaćinstva najmoprimca te na koji način dokazuje svoj status.

Nadalje, u članku 17. Odluke propisano je što se smatra odgovarajućim stanom u smislu Odluke o najmu stana, a to je da svakom članu obiteljskog domaćinstva pripada samo jedna soba, a koja soba ima površinu najmanje 17 m². U praksi se ukazala potreba da se omogući najmoprimcima mogućnost najma i manjeg stana od onoga koji bi bio odgovarajući za njega, a sve zbog ograničene količine stanova kojima Grad Rijeka raspolaže. Slijedom iznesenog, predlaže se izmijeniti članak 37. Odluke na način da se podnositelju zahtjeva može ponuditi i stan koji nije odgovarajući u smislu članka 17. ove Odluke, ali samo u slučaju kada stan ima jednu sobu manje od odgovarajućeg stana.

Slijedom svega naprijed navedenog, ukazala se potreba za izmjenama i dopunama Odluke o najmu stanova, a u skladu s ZIDZNS kao i Pravilnikom o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Obrazloženje odredbi predložene Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o najmu stanova

Uz članak 1.

Izmjenom članka 4. stavka 3. Odluke širi se pojam člana obiteljskog domaćinstva tako da sada obuhvaća i institut životnog partnerstva i neformalnog životnog partnerstva sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola. Dodaju se stavci 4., 5., 6., 7., 8. i 9. u kojima se propisuje dokumentacija potrebna za dokazivanje postojanja navedenih zajednica.

Uz članak 2.

U članku 14. stavku 1. Odluke termin stalna pomoć usklađuje s novim terminom iz Zakona o socijalnoj skrbi, tako da novi termin glasi zajamčena minimalna naknada, te se stoga riječi: „korisnik stalne pomoći“ zamjenjuju riječima: „korisnik zajamčene minimalne naknade“.

Uz članak 3.

U članku 17. stavku 1. umjesto riječi: „supružnici“, dodaju se riječi: „bračnim drugovima, izvanbračnim drugovima, životnim partnerima i neformalnim životnim partnerima“, a sve sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola.

Uz članak 4.

U članku 24. stavku 4. Odluke na kraju rečenice umjesto točke stavlja se zarez i dodaju se riječi: „na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka“, iz razloga jer je preveliki obim osobnih podataka koje bi se smjelo prema propisima o zaštiti osobnih podataka javno objavljivati, pa će podatke u primjeni trebati reducirati na najmanju moguću mjeru da se zadovolji načelo transparentnosti a poštuju ovi propisi.

Uz članak 5.

U članku 27. stavku 2. Odluke na kraju rečenice umjesto točke stavlja se zarez i dodaju se riječi: „na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka“, iz razloga jer je preveliki obim osobnih podataka koje bi se smjelo prema propisima o zaštiti osobnih podataka javno objavljivati, pa će podatke u primjeni trebati reducirati na najmanju moguću mjeru da se zadovolji načelo transparentnosti a poštuju ovi propisi.

Uz članak 6.

U članku 32. stavku 1. riječi: „vlasništvo ili suvlasništvo“ zamjenjuju se riječima: „vlasništvo, suvlasništvo, najam ili neki drugi oblik korištenja“.

Iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. kojim se propisuje da se neće brisati podnositelj zahtjeva koji je uvršten na Listu prioriteta s Liste u slučaju da su članovi obiteljskog domaćinstva i to punoljetni srodnici po krivi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorc, posvojenici i posvojitelji, stekli u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili drugi oblik korištenja useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske ako napuste zajedničko domaćinstvo podnositelja zahtjeva u roku od 30 dana od dana stjecanja u vlasništvo ili suvlasništvo, najam ili drugi oblik korištenja useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske, te o tome podnositelj zahtjeva obavijesti Grad Rijeku.

Uz članak 7.

U članku 33. stavku 1. Odluke riječ: „stan“ zamjenjuje se riječima: „odgovarajući stan u skladu sa člankom 17. ove Odluke“.

Uz članak 8.

U članku 35. stavku 5. iza riječi: „izvanbračne zajednice“ dodaju se riječi: „životnog partnerstva i prestanka neformalnog životnog partnerstva“, a sve sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola.

Uz članak 9.

U članku 37. Odluke propisano je kakav stan može prihvatiti podnositelj zahtjeva, te je isti članak proširen na način da je podnositelju zahtjeva omogućeno da u slučaju da Grad Rijeka ne raspolaže s odgovarajućim stanom sukladno članku 17. Odluke, podnositelj zahtjeva može prihvatiti i stan koji nije odgovarajući u smislu članka 17. ove Odluke, ali samo u slučaju kada stan ima jednu sobu manje od odgovarajućeg stana. Ako bi podnositelju zahtjeva primjenom odredbe članka 17. ove Odluke pripadao stan veći od trosobnog stana, podnositelj zahtjeva može prihvatiti trosobni stan kao odgovarajući. U slučaju prihvaćanja stana iz stavka 2. i 3. ovoga članka smatrat će se da je podnositelj zahtjeva trajno stambeno riješen.

Uz članak 10.

Mijenja se članak 44. stavak 1. podstavak 1. Odluke na način da se iza riječi: „izvanbračni drug“ dodaju riječi: „životni partner odnosno neformalni životni partner“, a sve sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola.

Iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. kojim se propisuje izuzetak od pravila, na način da najmodavac neće raskinuti ugovor o najmu stana s najmoprimcem ako članovi obiteljskog domaćinstva najmoprimca i to: punoljetni srodnici po krivi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorc, posvojenici i posvojitelji, a koji su stekli nekretninu iz stavka 1. ovoga članka u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja, nakon stjecanja nekretnine napuste stan o čemu je najmoprimac obavezan obavijesti Grad Rijeku, u roku od 30 dana od dana stjecanja nekretnine.

Uz članak 11.

U članku 45. Odluke iza riječi: „članka 44.“ dodaju riječi: „stavka 1.“, a sve iz razloga jer se odredba članka 45. Odluke sada odnosi samo na članak 44. stavak 1. Odluke.

Uz članak 12.

U članku 48. stavku 2. Odluke riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav" zamjenjuju se riječju: „Odjel“, a navedeno iz razloga jer su Pravilnikom o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a koji Pravilnik je stupio na snagu 1. siječnja 2019. godine (Klasa: 023-01/18-04/186-36, Urbroj: 2170/01-15-00-18-1) propisana nova radna mjesta Višeg stručnog suradnika 1 – izvidnika, te stručnog suradnika 1 – izvidnika. Naime, poslove kontrole korištenja stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada ili na upravljanju Grada, koje su do sada obavljali pojedini komunalni redari u sklopu Odjela gradske uprave za komunalni sustav, preuzeo je Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom te su u okviru Odjela gradske uprave za komunalni sustav navedena radna mjesta ukinuta.

Uz članak 13.

Mijenja se članak 49. stavak 2. Odluke na način da se iza riječi: „izvanbračni drug“ dodaju riječi: „životni partner odnosno neformalni životni partner“, a sve sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola.

Uz članak 14.

Mijenja se članak 53. stavak 5. Odluke na način da se utvrđuje obveza izvještavanja Gradonačelnika o oslobađanju najmoprimca od plaćanja najamnine jednom godišnje, umjesto do sada dva puta godišnje. Navedeno iz razloga svrsishodnosti postupanja jer je mali broj takvih zahtjeva.

Uz članak 15.

Članak 56. Odluke mijenja se na način da se šire poslovi Povjerenstava za kategorizaciju stanova te se dodaje stavak 2. kojim se propisuje da kada Povjerenstvo za kategorizaciju stanova ocijeni da stan ili stambeni prostor nije uvjetan za stanovanje i da uređenje stana zahtjeva znatna materijalna sredstva, dostavit će podatke o stanu zajedno s potrebnom dokumentacijom Povjerenstvu za ocjenu opravdanosti prodaje stanova i poslovnih prostora.

Uz članak 16.

U članku 58. stavak 2. briše se, budući su člankom 56. prošireni poslovi Povjerenstva za kategorizaciju stanova koje nakon ocjene da stan odnosno stambeni prostor nije uvjetan za stanovanje i da uređenje stana zahtjeva znatna materijalna sredstva dostavlja podatke o stanu zajedno s potrebnom dokumentacijom Povjerenstvu za ocjenu opravdanosti prodaje stanova i poslovnih prostora. Ukoliko ovo Povjerenstvo ocijeni prodaju stanova opravdanom, Gradonačelnik donosi odluku o raspisivanju natječaja, sukladno Odluci o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke. Odluka se donosi za svaki stan u koji Grad Rijeka stupi u posjed odmah po stupanju te nije potrebno kao što je to propisano člankom 58. stavkom 2. da se popis stanova i stambenih prostora za koje Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdi da ima nedostatke koji ga čine neprikladnim za stanovanje dostavlja Gradonačelniku na odlučivanje o načinu raspolaganja tim stanovima.

Uz članak 17.

Iza članka 62. Odluke dodaje se članak 62.a, kojim člankom se usklađuju odredbe Odluke sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova na način da se propisuje prednost pod jednakim uvjetima zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam stana u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Uz članak 18.

U članku 66. stavku 1. Odluke riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav" zamjenjuju se riječju: „Odjel“, a navedeno iz razloga jer su Pravilnikom o unutarnjem redu Odjela

gradske uprave za gospodarenje imovinom, a koji Pravilnik je stupio na snagu 1. siječnja 2019. godine (Klasa: 023-01/18-04/186-36, Urbroj: 2170/01-15-00-18-1), propisana nova radna mjesta Višeg stručnog suradnika 1 – izvidnika, te stručnog suradnika 1 – izvidnika. Naime, poslovi kontrole korištenja stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada ili na upravljanju Grada, koje su do sada obavljali pojedini komunalni redari u sklopu Odjela gradske uprave za komunalni sustav, preuzeti su u djelokrug Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a u okviru Odjela gradske uprave za komunalni sustav navedena radna mjesta su ukinuta.

Uz članak 19.

U članku 67. stavcima 2. i 3. Odluke riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav" zamjenjuju se riječju „Odjel“, a navedeno iz razloga jer su Pravilnikom o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a koji Pravilnik je stupio na snagu 1. siječnja 2019. godine (Klasa: 023-01/18-04/186-36, Urbroj: 2170/01-15-00-18-1), propisana nova radna mjesta Višeg stručnog suradnika 1 – izvidnika, te stručnog suradnika 1 – izvidnika. Poslovi kontrole korištenja stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada ili na upravljanju Grada, koje su do sada obavljali pojedini komunalni redari u sklopu Odjela gradske uprave za komunalni sustav, preuzeti su u djelokrug Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a u okviru Odjela gradske uprave za komunalni sustav navedena radna mjesta su ukinuta.

Uz članak 20.

Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu ove Odluke.

Zakonom o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13 i 85/15) propisana je obveza jedinicama lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave na internetskim stranicama, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku nacрте općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice, odnosno kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba.

Nacrt akta objavljen je na www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja sa javnošću u trajanju od 30 dana odnosno od dana 31. srpnja 2020. godine do dana 31. kolovoza 2020. godine.

U svezi navedenog, napominje se da je na Nacrt predmetnog akta pravovremeno pristigla 1 primjedba/prijedlog javnosti u vremenu trajanja savjetovanja, a da je sukladno obvezi iz citiranog Zakona o pravu na pristup informacijama, o provedenom savjetovanju sa javnošću sastavljeno Izvješće, u prilogu, koje je objavljeno na www.rijeka.hr, kao i da su pristigle 2 e-mail poruke od iste osobe u kojima se navodi da nema primjedbi.

Na temelju članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14,12/17, 9/18, 11/18-pročišćeni tekst i 2/20) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2020. godine, donijelo je

ODLUKU o izmjenama i dopunama Odluke o najmu stanova

Članak 1.

U Odluci o najmu stanova ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 12/11, 15/11 i 54/12) u članku 4. stavak 3. mijenja se i glasi:

"Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva u smislu stavka 1. ovoga članka smatraju 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, osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom (u daljnjem tekstu: izvanbračni drug), životni partner koji s njim stanuje ako je životno partnerstvo osoba istog spola sklopljeno pred nadležnim tijelom (u daljnjem tekstu: životni partner), životni partner koji s njim stanuje ako životno partnerstvo osoba istog spola nije sklopljeno pred nadležnim tijelom (u daljnjem tekstu: neformalni životni partner), ako životna zajednica traje najmanje tri godine i od početka udovoljava pretpostavkama propisanim za valjanost životnog partnerstva osoba istog spola, pod uvjetom da s podnositeljem zahtjeva odnosno najmoprimcem stanuju."

Iza stavka 3. dodaju se stavci 4., 5., 6., 7., 8. i 9. koji glase:

"Stanovanje u obiteljskom domaćinstvu dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu (ne starijem od 30 dana) za sve članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu, izdanog od strane nadležne policijske uprave, na temelju kojeg je moguće nedvojbeno utvrditi da su svi članovi obiteljskog domaćinstva trajno nastanjeni na istoj adresi.

Postojanje bračne zajednice dokazuje se vjenčanim listom (ne starijim od 30 dana).

Postojanje izvanbračne zajednice dokazuje se vlastoručno pisanom izjavom o postojanju izvanbračne zajednice danom pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja zahtjeva, izvanbračnog druga i dva svjedoka, s time da svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika.

Postojanje životnog partnerstva osoba istog spola dokazuje se izvatkom iz registra životnog partnerstva ili drugom odgovarajućom javnom ispravom ne starijom od 30 dana.

Postojanje neformalnog životnog partnerstva osoba istog spola dokazuje se vlastoručno pisanom izjavom o postojanju neformalnog životnog partnerstva osoba istog spola, danom pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja zahtjeva, životnog partnera i dva svjedoka, s time da svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika.

Srodstvo podnositelja zahtjeva s članom obiteljskog domaćinstva (potomak, pastork, posvojenik, roditelj ili posvojitelj) dokazuje se rodnim listom za sve članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu."

Članak 2.

U članku 14. stavku 1. riječi: "korisnik stalne pomoći" zamjenjuju se riječima: "korisnik zajamčene minimalne naknade".

Članak 3.

U članku 17. stavku 1. riječ: "supružnicima" zamjenjuje se riječima: "bračnim drugovima, izvanbračnim drugovima, životnim partnerima i neformalnim životnim partnerima".

Članak 4.

U članku 24. stavku 4. točka se zamjenjuje zarezom i dodaju se riječi: "na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka".

Članak 5.

U članku 27. stavku 2. točka se zamjenjuje zarezom i dodaju se riječi: "na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka".

Članak 6.

U članku 32. stavku 1. riječi: "vlasništvo ili suvlasništvo" zamjenjuju se riječima: "vlasništvo, suvlasništvo, najam ili neki drugi oblik korištenja".

Iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

"Izuzetno od odredbe stavka 1. ovoga članka, podnositelj zahtjeva neće se brisati s Liste prioriteta ako punoljetni srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorki, posvojenici i posvojitelji koji su stekli nekretninu iz stavka 1. ovoga članka u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili neki drugi oblik korištenja, u roku od 30 dana od dana stjecanja nekretnine napuste obiteljsko domaćinstvo podnositelja zahtjeva, te podnositelj zahtjeva o tome obavijesti Grad."

Dosadašnji stavak 2. postaje stavak 3.

Članak 7.

U članku 33. stavku 1. riječ: "stan" zamjenjuje se riječima: "odgovarajući stan sukladno članku 17. ove Odluke".

Članak 8.

U članku 35. stavku 5. iza riječi: "izvanbračne zajednice" točka se zamjenjuje zarezom i dodaju se riječi: "prestanka životnog partnerstva i prestanka neformalnog životnog partnerstva".

Članak 9.

Članak 37. mijenja se i glasi:

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

U slučaju kada Grad ne raspolaže odgovarajućim stanom u skladu s člankom 17. ove Odluke, podnositelju zahtjeva ponudit će se i stan koji nije odgovarajući, ali samo u slučaju kada stan ima jednu sobu manje od odgovarajućeg stana.

Ako bi podnositelju zahtjeva primjenom odredbe članka 17. ove Odluke pripadao stan veći od trosobnog stana, podnositelj zahtjeva može prihvatiti trosobni stan kao odgovarajući.

U slučaju prihvaćanja stana iz stavka 2. i 3. ovoga članka smatrat će se da je podnositelj zahtjeva trajno stambeno riješen."

Članak 10.

U članku 44. stavku 1. podstavku 1. iza riječi: "izvanbračni drug" stavlja se zarez i dodaju se riječi: "životni partner odnosno neformalni životni partner".

Iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

"Izuzetno od odredbe stavka 1. ovoga članka, najmodavac neće raskinuti ugovor o najmu stana s najmoprimcem ako članovi obiteljskog domaćinstva najmoprimca i to: punoljetni srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorki, posvojenici i

posvojitelji, a koji su stekli nekretninu iz stavka 1. ovoga članka u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja, nakon stjecanja nekretnine napuste stan, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od 30 dana od dana stjecanja nekretnine.”.

Članak 11.

U članku 45. iza riječi: "članka 44." dodaju se riječi: "stavka 1.”.

Članak 12.

U članku 48. stavku 2. riječi: "Odjelu gradske uprave za komunalni sustav" zamjenjuju se riječju: "Odjelu".

Članak 13.

U članku 49. stavku 2. iza riječi: "izvanbračni drug" stavlja se zarez i dodaju se riječi: "životni partner odnosno neformalni životni partner“.

Članak 14.

U članku 53. stavku 5. riječi: "dva puta" zamjenjuju se riječju: "jednom”.

Članak 15.

U članku 56. iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

"U slučaju da Povjerenstvo za kategorizaciju stanova ocijeni da stan ili stambeni prostor nije uvjetan za stanovanje i da uređenje stana zahtjeva znatna materijalna sredstva, dostavit će podatke o stanu zajedno s potrebnom dokumentacijom Povjerenstvu za ocjenu opravdanosti prodaje stanova i poslovnih prostora.”.

Članak 16.

U članku 58. stavak 2. briše se.

Članak 17.

Iza članka 62. dodaje se članak 62.a koji glasi:

"Članak 62.a

Izvan Liste prioriteta, stan odnosno stambeni prostor dat će se u najam u sljedećim slučajevima:

- zaštićenim najmoprimcima, zaštićenim podstanarima, odnosno predmnijevanim najmoprimcima u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, koji na temelju posebnog propisa primaju zajamčenu minimalnu naknadu, sukladno odredbi članka 28.e stavka 2. Zakona o najmu stanova,

- zaštićenim najmoprimcima, zaštićenim podstanarima, odnosno predmnijevanim najmoprimcima u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, sukladno odredbi članka 28.g Zakona o najmu stanova.

Osobe iz stavka 1. podstavka 1. ovoga članka imaju prednost pri davanju stana, odnosno stambenog prostora u najam.

Osobe iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka imaju pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam stana koji je u vlasništvu Grada, a koji stan se daje u najam na temelju javnog natječaja, ukoliko ispunjavaju uvjete

propisane u članku 4. stavku 1. podstavcima 1., 3., 4. i 5. ove Odluke i ako se najmodavcu obvežu otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u novoiznajmljeni stan.

Prilikom utvrđivanja uvjeta i mjerila propisanih u stavku 3. ovoga članka primjenjuju se odredbe članaka 5. do 15. ove Odluke.

Status zaštićenog najmoprimca, zaštićenog podstanara, odnosno predmnijevanog najmoprimca dokazuje se ugovorom o najmu stana, ugovorom o korištenju stana, odlukom o priznavanju stanarskog prava ili drugim odgovarajućim ispravama i uvjerenjem o prebivalištu.

Osobama iz stavka 1. ovoga članka osigurat će se odgovarajući stan sukladno članku 17. ove Odluke, s time da broj soba ne može biti veći od broja soba u stanu iz kojeg se iseljavaju.

Stanovi iz stavka 1. ovoga članka daju se u najam na osnovu odluke Gradonačelnika na prijedlog Odjela.”.

Članak 18.

U članku 66. stavcima 1. i 2. riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav" zamjenjuju se riječju: "Odjel".

Članak 19.

U članku 67. stavcima 2. i 3. riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav" u određenom padežu zamjenjuju se riječju: "Odjel" u odgovarajućem padežu.

Članak 20.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA JAVNOŠĆU

Naziv akta o kojem je savjetovanje provedeno:

Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o najmu stanova

Vrijeme trajanja savjetovanja: Savjetovanje je provedeno u trajanju od 30 dana odnosno od dana 31. srpnja 2020. godine do dana 31. kolovoza 2020. godine

Cilj i glavne teme savjetovanja

Osnovni cilj savjetovanja bio je dobivanje povratnih informacija od javnosti u svezi novina predloženih Nacrtom prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o najmu stanova, točnije njenim usklađivanjem sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 68/18).

Redni broj	Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvatanje/ neprihvatanje primjedbe ili prijedloga
1.	<u>Pod rednim brojem 1.</u> <u>Građanin</u>	<u>Članak 17.</u> Daje se načelna primjedba/prijedlog	<u>Pod rednim brojem 1.</u> Dobro je da rješavanje problema stanovanja zaštićenih najmoprimaca preuzima lokalna samouprava – ona to rješava funkcionalnije; treba početi od svijesti da najmoprimci nikako nisu sami sebe doveli u tu nezahvalnu i podređenu situaciju; imali su stanarsko pravo kao i većina onih koji su mogli otkupiti stan ustanovljenjem Republike Hrvatske (neki od njih, kao moja obitelj, stan u kojemu su živjeli i koji bi mogli otkupiti 1988. mijenjali su stan za drugi, tada u vlasništvu Grada Rijeke i tako ostali bez mogućnosti otkupa). Svakako prednost pod jednakim uvjetima zaštićenim najmoprimcima iz već objašnjenih razloga – bili su nejednaki pred zakonom u vrijeme donošenja Zakona o otkupu stanova. Stanove omogućiti i prije 2023. da ne dođe do manjka, ustanoviti dobru strategiju najma, bez previše administriranja i tisuću nepotrebnih papira, postoje već baze podataka i dokumenti koji su predani APN-u. Troškove preseljenja utvrditi nekim parametrima i omogućiti svima koji oslobađaju stan, neovisno je li to 2020. ili 2023. Ne sele se svi u isto vrijeme. APN je vrlo nefunkcionalan u odnosu prema zaštićenim najmoprimcima, ne predlaže, ne sugerira, često ne odgovara na uredno zaprimljene upite, omogućio je izbor samo jedne mogućnosti rješenja (mi smo odabrali POS stan, ali on će na riječkom području dugo biti nedostupan! Što sada?)	<u>Pod rednim brojem 1.</u> Prijedlog je razmotren, ali nije prihvaćen. Odredbom članka 28.e, stavka 2. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, dalje u tekstu ZN) propisano je da su jedinice lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan dužni zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 2. ovoga Zakona osigurati drugi odgovarajući stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, Grada Zagreba, Republike Hrvatske ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamnikom, najkasnije do 31. kolovoza 2023. Ako jedinica lokalne samouprave ne raspolaže stambenim fondom ili sredstvima obvezu prema zaštićenom najmoprimcu preuzima Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. Ova dužnost ne prestaje istekom propisanog roka. Nadalje, odredbom članka 28.g., stavka 1. ZN-a propisano je da zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji

				<p>nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske ima pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam ili prodaje stana koja se provodi na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja te davanja u najam ili prodaje stana koji je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji se daje u najam ili prodaje javnim natječajem, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u novoiznajmljeni, odnosno kupljeni stan.</p> <p>Slijedom iznesenog, ZN-om je propisan krajnji rok do kojeg se mora osigurati odgovarajući stan zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu, dok je člancima 5. do 15. Odluke o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11, 15/11 i 54/12) propisana dokumentacija koja je potrebna kako bi se utvrdila prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam stana, odnosno prilikom izrade Liste prioriteta za davanje stanova u najam.</p> <p>U odnosu na postupanje Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, ističe se da navedeno nije propisano ovom Odlukom, a sve iz razloga što isto nije u nadležnosti Grada Rijeke.</p>
--	--	--	--	--

Napomena: U vremenu trajanja savjetovanja pravovremeno je pristigla 1 primjedba/prijedlog javnosti na Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o najmu stanova, te 2 e-mail poruke od iste osobe u kojima se navodi da nema primjedbi.

Objavljeno u "Službenim novinama Grada Rijeke" broj 12/11

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 28. travnja 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 i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada ili stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja na području Republike Hrvatske,
- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu imali u vlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja stan ili kuću u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva za prikupljanje poziva za davanje stanova u najam,
- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, ne koriste stan u vlasništvu Grada bez valjane pravne osnove,
- on i 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 i 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 zahtjeva 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 - 90% 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. broja 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 pripadaju 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 kojemu je priznat status roditelja njegovatelja pripada 10 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta kojemu je priznato pravo na dopust za njegu djeteta s težim smetnjama u razvoju ili pravo na rad s polovicom punog radnog vremena u trajanju od najmanje šest mjeseci 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, ovjerenim 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 pripadaju 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 redosljed 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 redosljeda 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 redosljed 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 ovršnog zakona i 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 stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja 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 s najmoprimcem koristi stan, stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja 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 ili u nekom drugom obliku korištenja 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 nekorištenja 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 izrađeni 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 elementarnih 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".

KLASA: 021-05/11-01/75
URBROJ: 2170-01-16-00-11-3
Rijeka, 28. travnja 2011.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.

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
Aстма (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 zglobno-koštanog sustava.

XI. skupina BOLESTI GENITOURINARNOG SUSTAVA

Kronična bubrežna insuficijencija (M 18)
Bolesnici na hemodijalizi i stanja nakon transplatacije bubrega.

Objavljeno u "Službenim novinama Grada Rijeke" broj 15/11

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđena je pogreška u tekstu Odluke o najmu stanova objavljene u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije« broj 12 od 29. travnja 2011. godine, te se daje

**ISPRAVAK
Odluke o najmu stanova**

U članku 4., stavku 1., podstavku 2., umjesto riječi: »prikupljanje poziva« trebaju stajati riječi: »prikupljanje zahtjeva«.

Klasa: 021-05/11-01/75
Ur. broj : 2170-01-16-00-11-6
Rijeka, 18. svibnja 2011.

**URED GRADA
Pročelnica
Ksenija Linić, v.r.**

Na temelju članka 46. Statuta Grada Rijeke (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 20. prosinca 2012. godine, donijelo je

**ODLUKU
o izmjenama Odluke o najmu stanova**

Članak 1.

U Odluci o najmu stanova (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 12/11) u članku 18. stavku 1. riječi: »Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije stambeni poslovi« zamjenjuju se riječima: »Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene«.

Članak 2.

U članku 19. stavku 1. podstavku 2. riječi: »Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi,« zamjenjuju se riječima: »Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene«.

Članak 3.

U članku 48. stavku 2. riječ: »Odjelu« zamjenjuje se riječima: »Odjelu gradske uprave za komunalni sustav.«

Članak 4.

U članku 66. u stavku 1. i 2. riječ: »Odjel« zamjenjuje se riječima: »Odjel gradske uprave za komunalni sustav.«

Članak 5.

U članku 67. stavku 2. riječ: »Odjela« zamjenjuje se riječima: »Odjela gradske uprave za komunalni sustav«.

U stavku 3. riječ: »Odjel« zamjenjuje se riječima: »Odjel gradske uprave za komunalni sustav«.

U stavku 4. iza riječi: »Odjelu« umjesto zareza stavlja se točka, a riječi: »Direkciji stambeni poslovi.« brišu se.

Članak 6.

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

Klasa: 021-05/12-01/260
Ur. broj: 2170-01-16-00-12-5
Rijeka, 20. prosinca 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.**