



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/24-01/129-99

URBROJ: 2170-1-02-00-24-8

Rijeka, 4. 11. 2024.

Gradonačelnik je 4. studenog 2024. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Nacrt prijedloga Odluke o najmu stanova za priuštivo stanovanje, u predloženom tekstu.

2. Tekst Nacrta prijedloga Odluke iz točke 1. ovoga zaključka objavit će se na www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, u trajanju od 30 dana.

3. Nositelj provedbe savjetovanja iz točke 2. ovog zaključka je Upravni odjel za gradsku imovinu.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Gordane Tomljanović,
Marine Kojić
2. Upravni odjel za poslove Gradonačelnika,
Gradskog vijeća i mjesnu samoupravu,
n/r Verene Lelas Turak i Vesne Labudović-Maržić



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu
KLASA: 024-02/24-08/299
URBROJ: 2170-1-08-00-24-1
Rijeka, 31.10.2024. god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Nacrt Prijedloga Odluke o najmu stanova za priuštivo stanovanje

MATERIJAL IZRADILA:
Marina Kojić

Voditeljica:
Gordana Tomljanović



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

Grad Rijeka (u daljnjem tekstu: Grad) u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove od lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana. Upravni odjel za gradsku imovinu upravlja stanovima u vlasništvu Grada.

Stanovi u vlasništvu Grada daju se u najam na temelju Liste prioriteta za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Lista prioriteta), kojom se omogućava građanima koji se nalaze u teškim životnim prilikama i nemaju druge mogućnosti da riješe svoje stambeno pitanje.

Zbog porasta tržišnih cijena nekretnina i iznosa najamnine u posljednjih nekoliko godina, uočeno je da mladi i mlade obitelji koji ne ispunjavaju uvjete za uvrštenje na Listu prioriteta ne mogu riješiti svoje stambeno pitanje.

Grad je donio 2022. godine novi Program za mlade Grada Rijeke za razdoblje 2023.-2030. g. Jedan od Razvojnih stupova Programa za mlade je dobrobit i osamostaljivanje mladih, u sklopu kojeg su razrađene mjere za pomoć pri rješavanju stambenog pitanja mladih osoba i mladih obitelji, osobito uzimajući u obzir povećanje tržišnih cijena nekretnina i iznosa najamnine.

U cilju sveobuhvatne procjene stanja i potreba po pitanju stambenog zbrinjavanja mladih, napravljena je analiza demografskih podataka prema Popisu stanovništva iz 2021. godine i provedeno je istraživanje na uzorku od 1000 osoba u rasponu od 18 do 35 godina života. Na temelju provedenog istraživanja izrađena je Studija o stambenim potrebama mladih na području grada Rijeke. Studijom je potvrđeno da jedan od osnovnih problema mladih i mladih obitelji u gradu Rijeci predstavlja stambeno pitanje, odnosno visoke tržišne cijene kuća i stanova te visoki iznosi najamnine.

Na temelju provedene Studije, Upravni odjel za gradsku imovinu predlaže Nacrt prijedloga Odluke o najmu stanova za priuštivo stanovanje (u daljnjem tekstu: Nacrt prijedloga Odluke) kao odgovor na stanje tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj i probleme s kojima se građani do navršениh 45 godina života i mlade obitelji susreću prilikom rješavanja svojeg stambenog pitanja, s obzirom da navedena kategorija građana ne ispunjava uvjete za uvrštenje na Listu prioriteta, a nema dovoljno financijskih sredstava za kupnju ili najam nekretnine na području grada Rijeke.

Pravni temelj donošenja Nacrta prijedloga Odluke su odredbe članka 19.a Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) i 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, 2/20 i 3/21).

Cilj donošenja ovog Nacrta prijedloga Odluke je pomoć u rješavanju stambenog pitanja mladih i mladih obitelji u vidu najma gradskih stanova po posebnim uvjetima i mjerilima i s priuštivom najamninom. Nacrtom prijedloga Odluke predviđeno je sklapanje ugovora o najmu stana na temelju javnog poziva, na određeno vrijeme u trajanju od pet godina uz mogućnost produljenja najviše jednom na isto vremensko razdoblje.

Nacrtom prijedloga Odluke predviđeno je da pravo podnošenja prijave na javni poziv ima punoljetni državljanin Republike Hrvatske do navršениh 45 godina života koji na dan

objave javnog poziva ima prijavljeno prebivalište na području grada Rijeke, te koji ispunjava uvjete propisane člankom 4. Nacrta prijedloga Odluke.

Predmetnom se odredbom nastoji omogućiti mladima i mladim obiteljima koji nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu stan ili kuću, odnosno nekretninu za stanovanje, da riješe svoje stambeno pitanje na određeno vrijeme i s nižim iznosom najamnine od tržišne. Jedan od propisanih uvjeta je i da su podnositelj zahtjeva ili njegov bračni drug, izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u radnom odnosu, odnosno da su zaposleni.

Nacrtom prijedloga Odluke predviđena su mjerila za utvrđivanje Liste podnositelja prijava na javni poziv za davanje u najam stanova za priuštivo stanovanje (u daljnjem tekstu: Lista za priuštivo stanovanje), pri čemu je vidljivo da je prednost dana:

- osobama koje imaju dulje prijavljeno prebivalište u gradu Rijeci,
- osobama koje imaju više ostvarenog radnog staža u Republici Hrvatskoj,
- osobama koje su zaposlene na radnom mjestu koje je deficitarno,
- osobama s maloljetnom djecom i djecom na redovnom školovanju.

Nacrtom prijedloga Odluke predviđeno je da se ugovor o najmu stana za priuštivo stanovanje (u daljnjem tekstu: ugovor o najmu stana) sklapa na određeno vrijeme u trajanju od najdulje pet godina, uz mogućnost obnavljanja ugovora najviše jednom na isto vremensko razdoblje na koje je sklopljen, te da se stan daje u najam slobodan od osoba i stvari. Pritom se napominje da su u proračunu osigurana sredstva za uređenje stanova koji se daju u najam za priuštivo stanovanje, te se stanovi daju u najam uvjetni za stanovanje.

Nacrtom prijedloga Odluke predviđa se obveza najmoprimca na uplatu pologa u visini jedne mjesečne najamnine, za slučaj da se prilikom predaje stana Gradu utvrdi da je stan oštećen ili da nije ispražnjen od stvari, te ukoliko najmoprimac ima dug za troškove stanovanja. Radi osiguravanja urednog korištenja stanova, Nacrtom prijedloga Odluke predviđeno je da Upravni odjel provodi redovne i izvanredne kontrole korištenja stanova.

U cilju zakonskih obveza vezanih za transparentnost rada gradske uprave kao tijela javne vlasti Nacrtom prijedloga Odluke propisano da se Prijedlog Liste za priuštivo stanovanje i Lista za priuštivo stanovanje javno objavljuju na mrežnim stranicama Grada. Naime, stavkom 10. članka 10. Zakona o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13, 85/15 i 69/22) propisana je obveza tijela javne vlasti da na mrežnim stranicama na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku objavljuju obavijesti o raspisanim natječajima, dokumentaciju potrebnu za sudjelovanje u natječajnom postupku te obavijest o ishodu natječajnog postupka.

Slijedom navedenog, razmatra se načelo javnosti odnosno zaštite javnih interesa, nasuprot privatnim interesima, odnosno načela zaštite osobnih podataka. U konkretnom slučaju javnost podataka osigurava pravnu sigurnost i štiti od eventualnih zloupotreba te omogućuje transparentnost postupka formiranja Liste za priuštivo stanovanje, a koja se osigurava javnom objavom.

Javna objava osnova je da bi svi podnositelji zahtjeva za uvrštenje na Listu za priuštivo stanovanje i u konačnici za najam stana imali uvid u izvršeno bodovanje i rangiranje na Listi za priuštivo stanovanje, da bi im se omogućilo izjavljivanje prigovora, te u konačnici osigurala transparentnost cjelokupnog postupka uvrštenja na Listu za priuštivo stanovanje, pozivanja na izbor stana i sklapanje ugovora o najmu stana.

Stoga se ovim Nacrtom prijedloga Odluke utvrđuje da objava rezultata formiranja Prijedloga Liste za priuštivo stanovanje i konačne Liste za priuštivo stanovanje uključuje ime prezime podnositelja prijave i ukupan zbroj bodova koje je podnositelj prijave ostvario, uz

prethodnu obavezu podnositelja prijave na davanje suglasnosti za obradu i objavu njegovih osobnih podataka.

Slijedom svega iznijetog, potrebno je posebnim aktom utvrditi uvjete i mjerila, te postupak i tijela za provođenje postupka za davanje u najam stanova za priuštivo stanovanje, te se u nastavku materijala obrazlaže Nacrt prijedloga Odluke o najmu stanova za priuštivo stanovanje.

Obrazloženje odredbi Nacrta prijedloga Odluke o najmu stanova za priuštivo stanovanje

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1. propisuje da se ovom Odlukom propisuju uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stanova u vlasništvu Grada u najam za priuštivo stanovanje, najamnina te prava i obveze ugovornih strana u svezi sa najmom stana.

Članak 2. propisuje da se stanovi za priuštivo stanovanje daju u najam temeljem Javnog poziva.

Člankom 3. definirano je značenje pojmova koji se koriste u Odluci, i to pojam obiteljskog domaćinstva, samohranog roditelja, stana i stana uvjetnog za stanovanje.

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE U NAJAM STANOVA ZA PRIUŠTIVO STANOVANJE

Članak 4. propisuje da pravo podnošenja prijave na javni poziv za davanje u najam stanova za priuštivo stanovanje ima punoljetni državljanin Republike Hrvatske do navršenih 45 godina života koji na dan objave Javnog poziva ima prebivalište na području grada Rijeke ako on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada ili Republike Hrvatske ili stan ili kuću u vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja na području Republike Hrvatske; ako on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nisu imali u vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja stan ili kuću u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva za prikupljanje prijave za davanje stanova u najam; ako on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje; ako on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nisu u sudskom sporu s Gradom; ako on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nemaju dugovanja prema Gradu; ako su on ili njegov bračni drug, izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u radnom odnosu; ako on i njegov bračni drug, izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner nisu koristili stan u vlasništvu Grada temeljem Javnog poziva za davanje stanova u najam za priuštivo stanovanje u razdoblju od 5 godina prije objave Javnog poziva. Navedene uvjete moraju zadovoljiti kumulativno podnositelj zahtjeva i svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi.

Članak 4. dalje propisuje način dokazivanja stanovanja u obiteljskom domaćinstvu, postojanja bračne ili izvanbračne zajednice, odnosno životnog ili neformalnog životnog partnerstva te srodstvo podnositelja prijave sa članom obiteljskog domaćinstva. Također je propisano da se uz prijavu dostavlja potpisana izjava o suglasnosti za obradu osobnih podataka.

Članak 5. propisuje mjerila za utvrđenje Liste za priuštivo stanovanje:

1. duljina prebivanja na području grada Rijeke,
2. ostvareni radni staž u Republici Hrvatskoj,
3. godine života,
4. zaposlenje podnositelja prijave ili njegovog bračnog druga / izvanbračnog druga / životnog partnera / neformalnog životnog partnera na radnom mjestu koje je deficitarno,
5. stručna sprema,
6. broj maloljetne djece i djece na redovnom školovanju.

Člankom 5. također je propisano da se deficitarnim zanimanjima u smislu ove Odluke smatraju zvanja na razini regionalnih i lokalnih tržišta rada za kojima postoji potreba prema aktualnim Preporukama za obrazovnu upisnu politiku i politiku stipendiranja koje izrađuje Hrvatski zavod za zapošljavanje, pri čemu su mjerodavni podaci koji se odnose na Primorsko goransku županiju, odnosno Grad Rijeku.

S obzirom da je u prilogu ovog materijala tekst Nacrta predložene Odluke kojom su utvrđena naprijed navedena mjerila kao i bodovi predviđeni za pojedini kriterij, odnosno mjerila u člancima 7. do 12. Nacrta predložene Odluke, u materijalu se iste posebno ne elaborira. Međutim, smatra se potrebnim posebno naglasiti da je, s obzirom na utvrđena mjerila, vidljivo da je prednost dana i osigurana:

- osobama koje imaju dulje prijavljeno prebivalište u gradu Rijeci,
- osobama koje imaju više ostvarenog radnog staža u Republici Hrvatskoj,
- osobama koje su zaposlene na radnom mjestu koje je deficitarno,
- osobama s maloljetnom djecom i djecom na redovnom školovanju.

Članak 13. propisuje način utvrđivanja redoslijeda na Listi za priuštivo stanovanje i način postupanja u slučaju da dva ili više podnositelja prijave ostvare jednak broj bodova.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM ZA PRIUŠTIVO STANOVANJE

Članak 14. propisuje da Odluku o raspisivanju i objavi Javnog poziva i stanovima koji se daju u najam za priuštivo stanovanje donosi Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na prijedlog Upravnog odjela za gradsku imovinu, Odsjeka za upravljanje objektima stambene namjene (u daljnjem tekstu: Upravni odjel). Također je propisano da se javni poziv objavljuje na oglasnoj ploči Grada, Titov trg 3 (prizemno) i na mrežnim stranicama Grada, a obavijest o raspisivanju Javnog poziva objavljuje se u dnevnom tisku, kao i što mora sadržavati Javni poziv.

Članak 15. propisuje da postupak za davanje u najam stanova za priuštivo stanovanje provodi Povjerenstvo za davanje stanova u najam za priuštivo stanovanje, koje se sastoji od tri člana i istog broja zamjenika od kojih su dva člana i dva zamjenika predstavnici Upravnog odjela za gradsku imovinu, a jedan član i jedan zamjenik su predstavnici Upravnog odjela za odgoj i obrazovanje, kulturu, sport i mlade, Odsjeka za odgoj, obrazovanje i mlade. Dalje je propisano da Povjerenstvo osniva Gradonačelnik na vrijeme od dvije godine.

Članak 16. propisuje način prijave na Javni poziv.

Članak 17. propisuje način postupanja u odnosu na nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka.

Članak 18. propisuje da će Povjerenstvo svaku prijavu razmatrati sukladno uvjetima iz članka 4. Odluke te ukoliko su ispunjeni uvjeti bodovati sukladno mjerilima iz članka 5. Odluke, te da nakon provedenog postupka, Povjerenstvo utvrđuje Prijedlog Liste za priuštivo stanovanje, Popis podnositelja prijave čije su prijave odbijene i Popis podnositelja prijave čije su prijave odbačene.

Članak 19. propisuje sadržaj Prijedloga Liste za priuštivo stanovanje, Popisa podnositelja prijave čije su prijave odbijene i Popis podnositelja prijave čije su prijave odbačene, te da se isti objavljuju na oglasnoj ploči Grada i na mrežnim stranicama Grada na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.

Članak 20. propisuje način podnošenja prigovora na utvrđeni redoslijed i postupak nakon podnošenja prigovora.

Članak 21. propisuje da konačnu Listu za priuštivo stanovanje utvrđuje Gradonačelnik, te da vrijedi do dovršetka postupka davanja u najam stanova koji su bili predmet Javnog poziva.

Članak 22. propisuje sadržaj konačne Liste za priuštivo stanovanje.

Članak 23. propisuje obvezu podnositelja prijave da o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta iz članka 4. Odluke pisanim putem izvijesti Upravni odjel.

Članak 24. propisuje da se stan daje u najam prema redoslijedu uvrštenosti podnositelja prijave na Listi za priuštivo stanovanje, da se ponositelji prijave pozivaju na razgled dostupnih stanova prema redoslijedu uvrštenosti na Listi za priuštivo stanovanje, da podnositelj prijave prihvaća stan pisanom izjavom te da podnositelj prijave koji odbije prihvatiti ponuđeni stan o tome daje pisanu izjavu i gubi pravo na najam stana temeljem važeće Liste za priuštivo stanovanje, a stan će biti ponuđen sljedećem podnositelju prijave na Listi za priuštivo stanovanje.

Članak 25. propisuje da je podnositelj prijave, koji je sukladno odredbi članka 24. Odluke prihvatio ponuđeni stan, obvezan pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od 5 dana od dana dostavljanja poziva. Ako se podnositelj prijave ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u propisanom roku, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana i gubi pravo na najam stana koji se daje u najam temeljem tog javnog poziva, u kojem slučaju će se stan ponuditi podnositelju prijave koji je idući po redoslijedu uvrštenosti na Listi za priuštivo stanovanje.

IV. PRAVA I OBEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 26. propisuje da ugovor o najmu stana u ime Grada kao najmodavca sa najmoprimcem sklapa Gradonačelnik ili osoba koju za to ovlasti Gradonačelnik, da se sklapa u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu ovršnog zakona i zakona kojim se uređuje javno bilježništvo te da troškove solemnizacije ugovora o najmu stana snosi najmoprimac.

Članak 27. propisuje da se ugovor o najmu stana sklapa na određeno vrijeme u trajanju od najdulje pet godina, a po isteku trajanja ugovor o najmu stana može se obnoviti najviše jednom na isto vremensko razdoblje na koje je sklopljen.

Članak 28. propisuje da se stan u najam daje slobodan od osoba i stvari, a o primopredaji stana se sastavlja zapisnik.

Članak 29. propisuje da je prije sklapanja ugovora o najmu stana podnositelj prijave dužan uplatiti polog u visini jedne mjesečne najamnine i dostaviti dokaz o uplati pologa Upravnom odjelu.

Ukoliko podnositelj prijave ne uplati polog, gubi pravo na najam stana koji se daje u najam temeljem tog javnog poziva, u kojem slučaju će se stan ponuditi podnositelju prijave koji je idući po redoslijedu uvrštenosti na Listi za priuštivo stanovanje.

Članak 30. propisuje da pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana, da je najmoprimac dužan useliti u stan u roku od 15 dana od sklapanja ugovora o najmu stana te u istom roku zatražiti prijavu prebivališta za sebe i članove svojeg obiteljskog domaćinstva. Ako najmoprimac ne useli u stan i ne zatraži prijavu prebivališta za sebe i članove svojeg obiteljskog domaćinstva u propisanom roku, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen, u kojem je slučaju najmoprimac dužan predati stan u posjed Gradu u roku od sljedećih 8 dana.

Članak 31. propisuje da je za korištenje stana najmoprimac dužan plaćati ugovorenu najamninu i druge troškove u vezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Članak 32. propisuje da visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Gradonačelnik i da se visina najamnine utvrđuje po m² stana, te da visina najamnine za m² stana 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 nalazi.

Članak 33. propisuje u kojim slučajevima najmoprimac može biti oslobođen od plaćanja najamnine, te da je tada obavezan plaćati druge troškove u vezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Članak 34. propisuje da kontrolu naplate najamnine obavlja Upravni odjel.

Članak 35. propisuje da najmoprimci ne mogu stanove koje koriste temeljem ugovora o najmu stana međusobno zamijeniti, te da najmoprimac ne može vlastitim ulaganjem obavljati preinake i adaptacije, odnosno izvoditi građevinske radove u stanu.

Članak 36. propisuje da je najmoprimac u obvezi jednom godišnje dostavljati Upravnom odjelu javnobilježnički ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu, suvlasništvu najmu ili bilo kojem drugom obliku korištenja drugi stan ili kuću na području Republike Hrvatske.

Članak 37. propisuje da je Grad dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema zakonu kojim se uređuju prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stana (u daljnjem tekstu: Zakon), Odluci i odredbama ugovora o najmu stana, te da najmoprimac može koristiti stan samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.

Članak 38. propisuje da se ugovorom utvrđuju obveze najmoprimca u svezi održavanja stana. Najmoprimac je obavezan 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. Najmoprimac je obavezan omogućiti izvođenje radova radi sprječavanja

nastanka štete u stanu kojeg je najmoprimac, na zajedničkim dijelovima zgrade ili u stanu drugog korisnika ili vlasnika.

Članak 39. propisuje da Upravni odjel obavlja redovnu kontrolu korištenja stanova u najmu, te da obavlja i izvanrednu kontrolu korištenja stanova u slučaju sumnje da se stanovi koriste suprotno odredbama ugovora, Odluke i Zakona, u kojem slučaju se kontrola korištenja stanova može izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

Članak 40. propisuje da je najmoprimac obavezan omogućiti Gradu kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana, da kontrolu korištenja stana obavlja ovlaštena osoba u Upravnom odjelu, da se o obavljenoj kontroli sastavlja zapisnik te da činjenice utvrđene zapisnikom predstavljaju osnovu za otkaz odnosno raskid ugovora o najmu stana.

Članak 41. propisuje da u slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga, izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera. Ako navedenih osoba nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili posvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu. Člankom je dalje propisano da su o nastalim okolnostima najmoprimac ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva dužni obavijestiti Grad u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca i podnijeti zahtjev za prijenos ugovora, odnosno iskazati namjeru da ne žele produžiti ugovorni odnos. Dalje je propisano da navedena osoba ima pravo na prijenos prava i dužnosti iz ugovora o najmu ukoliko je živjela s najmoprimcem, ima prijavljeno prebivalište na adresi stana za cijelo vrijeme korištenja stana, i ispunjava uvjete propisane člankom 4. Odluke. Također je propisano da ako osobe koje imaju pravo na prijenos ugovora o najmu stana ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu, protekom roka od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca, smatrat će se da stan koriste bez ugovora o najmu stana.

Članak 42. propisuje da ugovor o najmu prestaje na način određen Zakonom, Odlukom i ugovorom.

Članak 43. propisuje da će Grad, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana i u sljedećim slučajevima:

1. ako najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug, životni partner odnosno neformalni životni partner te maloljetno dijete stekne u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja stan ili kuću u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od 3 mjeseca od dana stjecanja,

2. ako član obiteljskog domaćinstva naveden u ugovoru o najmu stana, koji zajedno s najmoprimcem koristi stan i to: punoljetni srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorki, posvojenici i posvojitelji te bračni ili izvanbračni dug, formalni ili neformalni životni partner navedenih članova, stekne u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja stan ili kuću u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od 3 mjeseca od dana stjecanja,

3. 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.

Člankom je propisana iznimka od odredbe stavka 1. točke 2. članka, u smislu da Grad neće raskinuti ugovor o najmu stana s najmoprimcem ako članovi obiteljskog domaćinstva, a koji su stekli nekretninu u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi

oblik korištenja, nakon stjecanja nekretnine napuste stan, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od 3 mjeseca od dana stjecanja nekretnine.

Članak 44. propisuje da je u slučaju iz članka 43. stavka 1. Odluke najmoprimac dužan predati stan u posjed Gradu slobodan od osoba i stvari i uvjetan za stanovanje u roku od 3 mjeseca od dana stjecanja prava vlasništva odnosno sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku od 3 mjeseca od dana kada ga je Grad izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana sukladno odredbama ove Odluke, te da se, u slučaju iz članka 43. stavka 2. Odluke, član obiteljskog domaćinstva najmoprimca briše iz ugovora o najmu stana odlukom Upravnog odjela.

Članak 45. propisuje da će Grad, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slijedećim slučajevima:

1. 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,
2. ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru koriste stan ili dio stana za obavljanje poslovne djelatnosti ili imaju registriranu poslovnu djelatnost ili sjedište poslovne djelatnosti na adresi stana,
3. ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
4. ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama članka 38. ove Odluke i ugovora o najmu stana,
5. ako najmoprimac i drugi korisnici stana ometaju ostale korisnike/suvlasnike u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanova i zajedničkih dijelova zgrade,
6. 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,
7. ako najmoprimac u stanu obavlja preinake i adaptacije,
8. ako najmoprimac odbije omogućiti izvođenje radova radi sprječavanja nastanka štete u stanu kojeg je najmoprimac, na zajedničkim dijelovima zgrade ili u stanu drugog korisnika ili vlasnika
9. ako najmoprimac odbije dostaviti traženu dokumentaciju na poziv Grada.

Člankom je propisano da je u slučajevima iz stavka 1. najmoprimac dužan Gradu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari, te da je otkazni rok za iseljenje najmoprimca tri mjeseca, a počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Članak 46. propisuje da Upravni odjel podnosi jednom godišnje izvješće Gradonačelniku o provedenim postupcima za davanje u najam stanova za priuštivo stanovanje.

Članak 47. propisuje da je najmoprimac obavezan nakon isteka trajanja ugovora predati stan prazan od osoba i stvari, uvjetan za stanovanje i bez oštećenja Gradu, te podmiriti najamninu i sve ostale troškove stanovanja nastale do dana predaje, te da se o predaji stana u posjed Gradu sastavlja zapisnik o primopredaji stana.

Članak 48. propisuje da se polog iz članka 29. Odluke vraća najmoprimcu u roku od 8 dana od predaje stana, ukoliko se prilikom predaje stana Gradu utvrdi da je stan neoštećen, svježe oličen, prazan od osoba i stvari i uvjetan za stanovanje te da najmoprimac nema dug za dospjelu najamninu, da se na iznos pologa koji se vraća najmoprimcu ne obračunavaju kamate, te ukoliko se prilikom primopredaje utvrdi da je stan oštećen ili da nije

ispražnjen od stvari, odnosno ukoliko najmoprimac ima dug za dospjelu najamninu, Grad će zadržati polog.

Dalje je propisano da će Grad iz primljenog iznosa pologa namiriti nastale troškove prema sljedećem redoslijedu:

1. pretrpljenu štetu na stanu,
2. troškove i obveze koji mogu nastati tijekom trajanja ugovora o najmu stana,
3. zakonsku zateznu kamatu za nepravodobno plaćenu najamninu,
4. dospjelu neplaćenu najamninu.

Člankom je propisano da zadržavanje pologa ne isključuje mogućnost pokretanja sudskog postupka protiv najmoprimca, a u slučaju da iznos pologa ne bude dostatan za podmirenje troškova iz stavka 3., prije pokretanja sudskog postupka Grad će s najmoprimcem nastojati riješiti spor mirnim putem.

Članak 49. propisuje da u postupku provedbi radnji prema ovršnom naslovu o iseljenju iz stana u vlasništvu Grada, u ime i za račun Grada, sudjeluje službenik Upravnog odjela, da Upravni odjel obavlja poslove preuzimanja stana od ranijeg korisnika odnosno njegovih nasljednika kada po bilo kojem osnovu prestane ugovor o najmu stana, te da se ključevi stana pohranjuju u Upravnom odjelu.

V. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 50. propisuje da Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".

Zakonom o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13, 85/15 i 69/22) propisana je obaveza jedinica lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću objave nacrt propisa, općeg akta odnosno drugog dokumenta, s obrazloženjem razloga i ciljeva koji se žele postići donošenjem propisa, akta ili drugog dokumenta, sastavom radne skupine koja je izradila nacrt ako je odlukom čelnika tijela radna skupina bila osnovana te pozivom javnosti da dostavi svoje prijedloge i mišljenja. Jedinice lokalne samouprave provode savjetovanje s javnošću objavom na svojim internetskim stranicama ili preko središnjeg državnog internetskog portala za savjetovanje s javnošću, u trajanju od 30 dana.

Slijedom svega iznijetog predlaže se Gradonačelniku da donese sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Nacrt prijedloga Odluke o najmu stanova za priuštivo stanovanje, u predloženom tekstu.
2. Tekst Nacrta prijedloga Odluke iz točke 1. ovoga zaključka objavit će se na www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, u trajanju od 30 dana.
3. Nositelj provedbe savjetovanja iz točke 2. ovog zaključka je Upravni odjel za gradsku imovinu.

Na temelju članka 19.a Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) i 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, 2/20 i 3/21) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____, donijelo je

ODLUKU o najmu stanova za priuštivo stanovanje

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

Riječi i pojmovi koji se koriste u ovoj Odluci, a koji imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 2.

Stanovi za priuštivo stanovanje se daju u najam temeljem Javnog poziva za prikupljanje prijava za davanje stanova u najam za priuštivo stanovanje (u daljnjem tekstu: Javni poziv).

Članak 3.

Pojedini pojmovi u smislu ove Odluke imaju sljedeće značenje:

1. obiteljsko domaćinstvo čine podnositelj prijave i članovi njegove obitelji, i to: bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni ili izvanbračni drugovi odnosno životni partneri ili neformalni životni partneri, pastarci, posvojenici, posvojitelji te osobe koje je podnositelj prijave dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona, pod uvjetom da s podnositeljem prijave odnosno najmoprimcem stanuju i da su na dan objave Javnog poziva prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj prijave;

2. samohrani roditelj je roditelj ili posvojitelj koji živi sam s djetetom, sam skrbi o njemu i sam ga uzdržava;

3. stan je skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

4. stan uvjetan za stanovanje je stan koji ispunjava minimalne tehničke uvjete propisane Pravilnikom o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/11);

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE U NAJAM STANOVA ZA PRIUŠTIVO STANOVANJE

Članak 4.

Pravo podnošenja prijave na Javni poziv ima punoljetni državljanin Republike Hrvatske do navršenih 45 godina života koji na dan objave Javnog poziva ima prebivalište na području grada Rijeke ako:

1. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada ili Republike Hrvatske ili stan ili kuću u vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja na području Republike Hrvatske,
2. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nisu imali u vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja stan ili kuću u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva,
3. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje,
4. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nisu u sudskom sporu s Gradom,
5. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nemaju dugovanja prema Gradu,
6. su on ili njegov bračni drug, izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u radnom odnosu,
7. on i njegov bračni drug, izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner nisu koristili stan u vlasništvu Grada temeljem Javnog poziva za davanje stanova u najam za priuštivo stanovanje u razdoblju od 5 godina prije objave Javnog poziva.

Uvjete iz točaka 1. do 5. stavka 1. ovoga članka trebaju zadovoljiti kumulativno svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi.

Stanovanje u obiteljskom domaćinstvu dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu (ne starijem od 30 dana) za sve članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u prijavi, izdanom 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 pisanom izjavom o postojanju izvanbračne zajednice danom pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja prijave, 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 izvatom iz registra životnog partnerstva ili drugom odgovarajućom javnom ispravom (ne starijom od 30 dana).

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

Srodstvo podnositelja prijave s članom obiteljskog domaćinstva dokazuje se rodnim listom ili izvatom iz matice rođenih za sve članove obiteljskog domaćinstva navedene u prijavi (ne stariji od 30 dana).

Podnositelj prijave je dužan uz prijavu dostaviti potpisanu izjavu o suglasnosti za obradu osobnih podataka.

Članak 5.

Lista podnositelja prijave na javni poziv za davanje u najam stanova za priuštivo stanovanje (u daljnjem tekstu: Lista za priuštivo stanovanje) utvrđuje se na osnovu sljedećih mjerila:

1. duljine prebivanja na području grada Rijeke,
2. ostvarenog radnog staža u Republici Hrvatskoj,
3. godina života,
4. zaposlenja podnositelja prijave ili njegovog bračnog druga / izvanbračnog druga / životnog partnera / neformalnog životnog partnera na radnom mjestu koje je deficitarno,
5. stručne spreme,
6. broja maloljetne djece i djece na redovnom školovanju.

Pod pojmom deficitarna zanimanja u smislu ove Odluke smatraju se zvanja na razini regionalnih i lokalnih tržišta rada za kojima postoji potreba prema aktualnim Preporukama za obrazovnu upisnu politiku i politiku stipendiranja koje izrađuje Hrvatski zavod za zapošljavanje. Pri tom su mjerodavni podaci koji se odnose na Primorsko goransku županiju, odnosno Grad Rijeku.

Članak 6.

Za bodovanje prema mjerilima iz članka 5. ove Odluke uzet će se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje na dan objave Javnog poziva.

Članak 7.

Podnositelju prijave 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 nadležne policijske uprave.

Članak 8.

Podnositelju prijave za svaku godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada **1 bod**.

Godine radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj dokazuju se elektroničkim zapisom o radnom pravnom statusu (e-radnom knjižicom) ili preslikom izvornika radne knjižice.

Članak 9.

Podnositelju prijave od navršenih 18 godina do navršenih 30 godina života pripada **10 bodova**, a podnositelju prijave od navršenih 30 godina do navršenih 45 godina života pripada **15 bodova**.

Članak 10.

Podnositelju prijave ili njegovom bračnom drugu, izvanbračnom drugu, životnom partneru ili neformalnom životnom partneru koji je zaposlen na radnom mjestu koje je deficitarno pripada **5 bodova**.

Na temelju stavka 1. ovoga članka moguće je ostvariti najviše 5 bodova.

Činjenica iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se potvrdom o zaposlenju koju izdaje poslodavac ili važećim ugovorom o radu.

Članak 11.

Podnositelju prijave na temelju njegove stručne spreme pripada:

- za visoku stručnu spremu, odnosno završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski studij te višu stručnu spremu, odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili stručni studij u trajanju od najmanje tri godine **20 bodova**,

- za srednju stručnu spremu **10 bodova**.

Stručna sprema iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se svjedodžbom o završenom školovanju, diplomom, elektroničkim zapisom o radnom pravnom statusu (e-radnom knjižicom) ili preslikom izvornika radne knjižice.

Podnositelju prijave koji je stekao akademski stupanj doktora znanosti dodatno pripada **5 bodova**.

Akademski stupanj iz stavka 3. ovoga članka dokazuje se sveučilišnom diplomom ili potvrdom visokog učilišta o stjecanju akademskog stupnja doktora znanosti.

Članak 12.

Podnositelju prijave koji ima maloljetno dijete ili dijete na redovitom školovanju pripadaju **3 boda**, neovisno o broju djece.

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 prijave koji je samohrani roditelj djeteta iz stavka 1. ovoga članka pripadaju **4 boda**, neovisno o broju djece.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 3. ovoga članka dokazuje se potvrdom Zavoda za socijalni rad ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Bodovi iz stavaka 1. i 3. ovoga članka međusobno se isključuju.

Članak 13.

Utvrđeni bodovi prema uvjetima i mjerilima iz članaka 7. do 12. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje Lista za priuštivo stanovanje.

Ako dva ili više podnositelja prijave ostvare jednaki broj bodova, prednost pri utvrđivanju Liste za priuštivo stanovanje ima podnositelj prijave koji ostvari veći broj bodova redoslijedom sljedećih kriterija:

1. bodovi ostvareni na temelju članka 10. ove Odluke,
2. bodovi ostvareni na temelju članka 7. ove Odluke,
3. po datumu rođenja podnositelja prijave, na način da prednost ima podnositelj prijave koji je mlađi.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM ZA PRIUŠTIVO STANOVANJE

Članak 14.

Odluku o raspisivanju i objavi Javnog poziva i stanovima koji se daju u najam za priuštivo stanovanje donosi Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na prijedlog Upravnog odjela za gradsku imovinu, Odsjeka za upravljanje objektima stambene namjene (u daljnjem tekstu: Upravni odjel).

Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka se objavljuje na oglasnoj ploči Grada, Titov trg 3 (prizemno) i na mrežnim stranicama Grada, a obavijest o raspisivanju Javnog poziva objavljuje se u dnevnom tisku.

Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka obavezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- broj stanova koji su predmet Javnog poziva, uz tlocrt stana i podatke o strukturi stana
- kriterije za utvrđivanje reda prvenstva
- isprave i dokaze koji se prilažu uz prijavu,
- naznaku roka i mjesta za podnošenje prijave za davanje stanova
- naznaku mjesta i datuma objave Prijedloga Liste za priuštivo stanovanje
- naznaku roka za izjavu prigovora na Prijedlog Liste za priuštivo stanovanje
- naznaku roka i mjesta objave Konačne Liste za priuštivo stanovanje.

Članak 15.

Postupak za davanje u najam stanova za priuštivo stanovanje provodi Povjerenstvo za davanje stanova u najam za priuštivo stanovanje (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo ima tri člana i isti broj zamjenika od kojih su dva člana i dva zamjenika predstavnici Upravnog odjela, a jedan član i jedan zamjenik su predstavnici Upravnog odjela za odgoj i obrazovanje, kulturu, sport i mlade, Odsjeka za odgoj, obrazovanje i mlade.

Povjerenstvo osniva i imenuje Gradonačelnik na vrijeme od dvije godine.

Stručne i administrativno tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja Upravni odjel.

Članak 16.

Prijava na Javni poziv za davanje u najam stana za priuštivo stanovanje podnosi se Upravnom odjelu, i to:

- osobno (na mjestu označenom u Javnom pozivu), ili
- putem pošte (na adresu: Grad Rijeka, Rijeka, Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima stambene namjene, Titov trg 3).

Članak 17.

Podnositelj prijave dužan je uz prijavu priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost prijave sukladno odredbama ove Odluke.

Sve isprave podnositelj prijave može dostaviti u izvorniku (originalu), u ovjerenj preslici ili u neovjerenj preslici. Kada podnositelj prijave dostavlja isprave u neovjerenj

preslici, prilikom predaje prijave obavezan je dati na uvid i izvornike dokumenata čije se preslike prilažu uz prijavu.

Prijava podnesena izvan roka odbacit će se.

Ako podnositelj prijave ne ispunjava uvjete iz članka 4. ove Odluke, prijava će se odbiti.

Za nepotpune prijave podnositelju prijave odredit će se dopunski rok od 5 dana za dopunu prijave potrebnom dokumentacijom.

Ako podnositelj prijave ni nakon isteka roka iz stavka 5. ovoga članka ne dopuni prijavu potrebnom dokumentacijom, izvršit će se bodovanje bez bodovanja mjerila za koje je trebalo dopuniti prijavu, a ako se radi o dokumentaciji kojom se dokazuje ispunjavanje uvjeta iz članka 4. ove Odluke, prijava će se odbiti.

Članak 18.

Povjerenstvo će svaku prijavu razmatrati sukladno uvjetima iz članka 4. ove Odluke te ukoliko su ispunjeni uvjeti bodovati sukladno mjerilima iz članka 5. ove Odluke.

Nakon provedenog postupka iz stavka 1. ovoga članka, Povjerenstvo utvrđuje Prijedlog Liste za priuštivo stanovanje, Popis podnositelja prijava čije su prijave odbijene i Popis podnositelja prijava čije su prijave odbačene.

Članak 19.

Prijedlog Liste za priuštivo stanovanje sadrži:

- redni broj podnositelja prijave,
- ime i prezime podnositelja prijave,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja prijave,
- mjesto i datum utvrđivanja Prijedloga Liste za priuštivo stanovanje,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Popis podnositelja prijava čije su prijave odbijene sadrži:

- ime i prezime podnositelja prijave,
- mjesto i datum utvrđivanja Popisa podnositelja prijava čije su prijave odbijene,
- razlog odbijanja prijava,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Popis podnositelja prijava čije su prijave odbačene sadrži :

- ime i prezime podnositelja prijave,
- mjesto i datum utvrđivanja Popisa podnositelja prijava čije su prijave odbačene,
- razlog odbacivanja prijava,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Prijedlog Liste iz stavka 1. ovoga članka i Popisi podnositelja prijava iz stavaka 2. i 3. ovoga članka objavljuju se na oglasnim pločama Grada, Titov trg 3 (prizemno) te na mrežnim stranicama Grada, na način i u skladu s popisima o zaštiti osobnih podataka.

Članak 20.

Podnositelj prijave ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redoslijed i izvršeno bodovanje na prijedlogu Liste za priuštivo stanovanje.

Podnositelj prijave ima pravo podnijeti prigovor ukoliko je njegova prijava odbijena te se nalazi na Popisu podnositelja prijava čije su prijave odbijene.

Podnositelj prijave ima pravo podnijeti prigovor ukoliko je njegova prijava odbačena te se nalazi na Popisu podnositelja prijava čije su prijave odbačene.

Prigovor iz stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka podnosi se Gradonačelniku putem Upravnog odjela, u roku od 8 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste za priuštivo stanovanje, Popisa podnositelja prijava čije su prijave odbijene i Popisa podnositelja prijava čije su prijave odbačene.

Odluku o prigovoru donosi Gradonačelnik na temelju prijedloga Povjerenstva te se ona u pisanom obliku sa obrazloženjem dostavlja podnositelju prijave u roku od 30 dana od dana isteka roka za podnošenje prigovora.

Odluka Gradonačelnika po prigovoru je konačna.

Članak 21.

Konačnu Listu za priuštivo stanovanje na prijedlog Povjerenstva utvrđuje Gradonačelnik.

Lista za priuštivo stanovanje vrijedi do dovršetka postupka davanja u najam stanova koji su bili predmet Javnog poziva.

Članak 22.

Konačna Lista za priuštivo stanovanje sadrži:

- redni broj podnositelja prijave,
- ime i prezime podnositelja prijave,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja prijave,
- mjesto i datum utvrđivanja Konačne Liste za priuštivo stanovanje.

Članak 23.

Podnositelj prijave je dužan odmah o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta iz članka 4. ove Odluke, pisanim putem izvijestiti Upravni odjel.

Članak 24.

Stan se daje u najam prema redoslijedu uvrštenosti podnositelja prijava na Listi za priuštivo stanovanje.

Podnositelji prijava pozivaju se na razgled stanova prema redoslijedu uvrštenosti na Listi za priuštivo stanovanje.

Podnositelj prijave prihvaća stan pisanom izjavom.

Podnositelj prijave koji odbije prihvatiti ponuđeni stan o tome daje pisanu izjavu i gubi pravo na najam stana temeljem važeće Liste za priuštivo stanovanje, a stan će biti ponuđen podnositelju prijave koji je idući po redoslijedu uvrštenosti na Listi za priuštivo stanovanje.

Članak 25.

Podnositelj prijave koji je sukladno odredbi članka 24. ove Odluke prihvatio ponuđeni stan, obvezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od 5 dana od dana dostavljanja poziva.

Ako se podnositelj prijave 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 i gubi pravo na najam stana koji se daje u najam temeljem tog javnog poziva.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, stan će se ponuditi podnositelju prijave koji je idući po redoslijedu uvrštenosti na Listi za priuštivo stanovanje.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 26.

Ugovor o najmu stana za priuštivo stanovanje (u daljnjem tekstu: ugovor o najmu stana) u ime Grada kao najmodavca sa najmoprimcem sklapa Gradonačelnik ili osoba koju za to ovlasti Gradonačelnik.

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

Troškove solemnizacije ugovora o najmu stana snosi najmoprimac.

Članak 27.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od najdulje pet godina.

Po isteku trajanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o najmu stana može se obnoviti najviše jednom na isto vremensko razdoblje na koje je sklopljen.

Članak 28.

Stan se u najam daje slobodan od osoba i stvari.

O primopredaji stana se sastavlja zapisnik.

Članak 29.

Prije sklapanja ugovora o najmu stana podnositelj prijave je dužan uplatiti polog u visini jedne mjesečne najamnine i dostaviti dokaz o uplati pologa Upravnom odjelu.

Ukoliko podnositelj prijave ne uplati polog, gubi pravo na najam stana koji se daje u najam temeljem tog Javnog poziva.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, stan će se ponuditi podnositelju prijave koji je idući po redoslijedu uvrštenosti na Listi za priuštivo stanovanje.

Članak 30.

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 te u istom roku zatražiti prijavu prebivališta za sebe i članove svojeg obiteljskog domaćinstva.

Ako najmoprimac ne useli u stan i ne zatraži prijavu prebivališta za sebe i članove svojeg obiteljskog domaćinstva u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu u roku od sljedećih 8 dana.

Članak 31.

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

Članak 32.

Visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Gradonačelnik.

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

Visina najamnine za m² stana 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 nalazi.

Članak 33.

Najmoprimac može biti oslobođen od plaćanja najamnine u sljedećim slučajevima:

1. nemogućnosti korištenja stana zbog izvođenja većih radova na sanaciji zajedničkih dijelova zgrade, za vrijeme dok se ti radovi izvode;
2. nemogućnosti korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično, za vrijeme dok se ne omogući korištenje stana.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac je obavezan plaćati druge troškove u vezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Članak 34.

Kontrolu naplate najamnine obavlja Upravni odjel.

Članak 35.

Najmoprimci ne mogu stanove koje koriste temeljem ugovora o najmu stana sukladno ovoj Odluci međusobno zamijeniti.

Najmoprimac ne može vlastitim ulaganjem obavljati preinake i adaptacije, odnosno izvoditi građevinske radove u stanu.

Članak 36.

Najmoprimac je u obvezi jednom godišnje dostavljati Upravnom odjelu javnobilježnički ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu, suvlasništvu, najmu ili bilo kojem drugom obliku korištenja drugi stan ili kuću na području Republike Hrvatske.

Članak 37.

Grad je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema zakonu kojim se uređuju prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stana (u daljnjem tekstu: Zakon), ovoj Odluci i odredbama ugovora o najmu stana.

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

Članak 38.

Ugovorom se utvrđuju obveze najmoprimca u svezi održavanja stana.

Najmoprimac je obvezan stan održavati u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja s time da je isti obvezan 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.

Najmoprimac je obvezan omogućiti izvođenje radova radi sprječavanja nastanka štete u stanu kojeg je najmoprimac, na zajedničkim dijelovima zgrade ili u stanu drugog korisnika ili vlasnika.

Članak 39.

Upravni odjel obavlja redovnu kontrolu korištenja stanova u najmu.

Upravni odjel obavlja i izvanrednu kontrolu korištenja stanova u slučaju sumnje da se stanovi koriste suprotno odredbama ugovora, Odluke i Zakona, u kojem slučaju se kontrola korištenja stanova može izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

Članak 40.

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

Kontrolu korištenja stana obavlja ovlaštena osoba u Upravnom odjelu.

O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.

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

Članak 41.

U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga, izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera.

Ako osoba navedenih u stavku 1. ovoga članka nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili posvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu.

O nastalim okolnostima iz stavka 1. ovoga članka najmoprimac ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva dužni su obavijestiti Grad u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja

najmoprimca i podnijeti zahtjev za prijenos ugovora, odnosno iskazati namjeru da ne žele produžiti ugovorni odnos.

Osoba iz stavka 1. i 2. ovoga članka ima pravo na prijenos prava i dužnosti iz ugovora o najmu ukoliko je živjela s najmoprimcem, ima prijavljeno prebivalište na adresi stana za cijelo vrijeme korištenja stana, i ispunjava uvjete propisane člankom 4. ove Odluke.

Ako osobe iz stavka 2. ovoga članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu, protekom roka od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca, smatrat će se da stan koriste bez ugovora o najmu stana.

Članak 42.

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

Članak 43.

Grad će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana i u sljedećim slučajevima:

1. ako najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug, životni partner odnosno neformalni životni partner te maloljetno dijete stekne u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja stan ili kuću u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od 3 mjeseca od dana stjecanja,

2. ako član obiteljskog domaćinstva naveden u ugovoru o najmu stana, koji zajedno s najmoprimcem koristi stan i to: punoljetni srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorki, posvojenici i posvojitelji te bračni ili izvanbračni dug, formalni ili neformalni životni partner navedenih članova, stekne u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja stan ili kuću u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od 3 mjeseca od dana stjecanja,

3. 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.

Iznimno od odredbe stavka 1. točke 2. ovoga članka, Grad neće raskinuti ugovor o najmu stana s najmoprimcem ako članovi obiteljskog domaćinstva, a koji su stekli nekretninu u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja, nakon stjecanja nekretnine napuste stan, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od 3 mjeseca od dana stjecanja nekretnine.

Članak 44.

U slučaju iz članka 43. stavka 1. ove Odluke, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu slobodan od osoba i stvari i uvjetan za stanovanje u roku od 3 mjeseca od dana stjecanja prava vlasništva odnosno sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku od 3 mjeseca od dana kada ga je Grad izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana sukladno odredbama ove Odluke.

U slučaju iz članka 43. stavka 2. ove Odluke, član obiteljskog domaćinstva najmoprimca briše se iz ugovora o najmu stana odlukom Upravnog odjela.

Članak 45.

Grad će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u sljedećim slučajevima:

1. 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,
2. ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru koriste stan ili dio stana za obavljanje poslovne djelatnosti ili imaju registriranu poslovnu djelatnost ili sjedište poslovne djelatnosti na adresi stana,
3. ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
4. ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama članka 38. ove Odluke i ugovora o najmu stana,
5. ako najmoprimac i drugi korisnici stana ometaju ostale korisnike/suvlasnike u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanova i zajedničkih dijelova zgrade,
6. 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,
7. ako najmoprimac u stanu obavlja preinake i adaptacije,
8. ako najmoprimac odbije omogućiti izvođenje radova radi sprječavanja nastanka štete u stanu kojeg je najmoprimac, na zajedničkim dijelovima zgrade ili u stanu drugog korisnika ili vlasnika,
9. ako najmoprimac odbije dostaviti traženu dokumentaciju na poziv Grada.

U slučajevima iz stavka 1. ovoga članka najmoprimac je dužan Gradu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari.

Otkazni rok za iseljenje najmoprimca je tri mjeseca, a počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Članak 46.

Upravni odjel podnosi jednom godišnje izvješće Gradonačelniku o provedenim postupcima za davanje u najam stanova za priuštivo stanovanje.

Članak 47.

Najmoprimac je obavezan nakon isteka trajanja ugovora o najmu stana predati stan prazan od osoba i stvari, uvjetan za stanovanje i bez oštećenja Gradu, te podmiriti najamninu i sve ostale troškove stanovanja nastale do dana predaje.

O predaji stana u posjed Gradu sastavlja se zapisnik o primopredaji stana.

Članak 48.

Polog iz članka 29. ove Odluke vraća se najmoprimcu u roku od 8 dana od predaje stana, ukoliko se prilikom predaje stana Gradu utvrdi da je stan neoštećen, svježe oličen, prazan od osoba i stvari i uvjetan za stanovanje te da najmoprimac nema dug za dospjelu najamninu.

Na iznos pologa koji se vraća najmoprimcu ne obračunavaju se kamate.

Ukoliko se prilikom primopredaje utvrdi da je stan oštećen ili da nije ispražnjen od stvari, odnosno ukoliko najmoprimac ima dug za dospjelu najamninu, Grad će zadržati polog.

Grad će iz primljenog iznosa pologa namiriti nastale troškove prema sljedećem redoslijedu:

1. pretrpljenu štetu na stanu,
2. troškove i obveze koji mogu nastati tijekom trajanja ugovora o najmu stana,
3. zakonsku zateznu kamatu za nepravodobno plaćenu najamninu,
4. dospjelu neplaćenu najamninu.

Zadržavanje pologa ne isključuje mogućnost pokretanja sudskog postupka protiv najmoprimca.

U slučaju da iznos pologa ne bude dostatan za podmirenje troškova iz stavka 3. ovoga članka, prije pokretanja sudskog postupka Grad će s najmoprimcem nastojati riješiti spor mirnim putem.

Članak 49.

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

Upravni 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 Upravnom odjelu.

V. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 50.

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