

38

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09 i 150/11) i članka 68. Statuta Grada Umaga ("Službene novine Grada Umaga", broj 9/09), gradonačelnik Grada Umaga donosi

ODLUKU
o davanju stanova u najam

I. UVODNA ODREDBA

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti, mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova koji su u vlasništvu Grada Umaga ili kojima gospodari Grad Umag (u daljnjem tekstu: stanovi), najamnina te prava i obveze ugovornih strana.

II. UVJETI ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 2.

Pravo na dodjelu stana u najam prema odredbama ove Odluke imaju:

1. osobe, podnositelji zahtjeva i članovi njihovih obitelji/kućanstva, koje nemaju riješeno stambeno pitanje niti mogućnost da ga riješe na drugi način, a prije podnošenja zahtjeva na oglas prebivaju na području Grada Umaga neprekidno najmanje 10 godina,
2. zaštićeni najmoprimci u stambenom objektu koji je u vlasništvu Grada Umaga, a za koji je izdano rješenje kojim se nalaže uklanjanje objekta zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti,
3. osobe koje stan koriste na temelju sklopljenog ugovora o najmu stana s Gradom Umagom, a stvarnopravnim je raspolaganjem ili na drugi način promijenjeno vlasništvo stana kojeg su u najmu,
4. osobe za koje postoji obveza davanja stana u najam na temelju zakona i pravomoćnih sudskih odluka,
5. osobe koje po članu obitelji imaju primanja manja od 50% prosječne mjesečno isplaćene neto plaće u pravnim osobama u RH za prethodnu godinu,
6. osoba (muškarac ili žena) žrtva obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izašla iz nasilničke veze.

Članak 3.

Pravo na dodjelu stana u najam nemaju:

1. osobe koje su se dovele u nepovoljan stambeni status prodajom ili darovanjem obiteljske kuće ili stana,
2. osobe koje stanuju u odgovarajućem stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja ili obrnuto,
3. osobe iz članka 2. ove Odluke, ako one ili članovi njihove obitelji na području Republike Hrvatske imaju u vlasništvu ili suvlasništvu useljivu kuću ili stan, odnosno imaju u najmu na neodređeno vrijeme stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave ili RH, koje imaju u vlasništvu građevinsko zemljište za koje mogu ishoditi dozvolu za gradnju stambenog objekta u gradu i drugim naseljenim mjestima te poljoprivredno i drugo zemljište veće od dva hektara, ako nemaju ili nisu imale u prethodnoj godini u vlasništvu pokretnu imovinu, osobna vozila i/ili plovila čija procijenjena vrijednost ne prelazi prosječni godišnji dohodak u

prethodnoj kalendarskoj godini u RH, osim onih kojima obavlja registriranu djelatnost i vozila kupljena za potrebe invalida s preko 50% utvrđenim invaliditetom ili novčana sredstva ili vrijednosne papire čija vrijednost ne prelazi prosječni godišnji dohodak u prethodnoj kalendarskoj godini u RH,

4. osobe koje koriste stan u vlasništvu Grada Umaga bez valjane pravne osnove,
5. osobe koje su otkupile stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđile po bilo kojoj pravnoj osnovi,
6. osobe koje su kupile stan po programu društveno poticane stanogradnje.

Članak 4.

U smislu ove Odluke obitelj čine bračni/izvanbračni drugovi, djeca i drugi srodnici koji zajedno žive, privređuju, odnosno ostvaruju prihode na drugi način i troše ih zajedno.

Članak 5.

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

Ostale prostorije u zgradi koje najomprimac samostalno koristi (garaže, praonice rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Pod odgovarajućim stanom prema odredbama ove Odluke smatra se stan u smislu odredaba Zakona o najmu stanova te propisa iz područja socijalne skrbi.

III. MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 6.

Stanovi se daju u najam podnositeljima zahtjeva po redoslijedu utvrđenom Listom prvenstva.

Lista prvenstva se utvrđuje temeljem mjerila iz ove Odluke, a nakon provedenog javnog oglasa.

Lista prvenstva se utvrđuje za razdoblje od pet godina, a novi oglas se može raspisati i ranije ukoliko Povjerenstvo za davanje stanova u najam ocijeni da za to postoji potreba.

Članak 7.

Mjerila za utvrđivanje Liste prvenstva su:

1. stambeni status,
2. prihod članova obitelji,
3. broj članova obitelji,
4. vrijeme neprekidnog prebivanja na području Grada Umaga,
5. invalidnost,
6. sudjelovanje u domovinskom ratu,
7. osoba, žrtva obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izašla iz nasilničke veze.

Stambeni status

Članak 8.

Prema stambenom statusu podnositelju zahtjeva pripada:

- | | |
|---|-----------|
| 1. osobi u nužnom smještaju ili prostorima koji se ne smatraju stanom | 8 bodova, |
| 1. osobi bez stana – podstanaru sa ovjerenim ugovorom | 5 bodova, |
| 2. osobi koja stanuje kod roditelja ili kod supružnikovih roditelja, | |
| ili u stanu u vlasništvu Grada Umaga, a stan ne odgovara potrebama obitelji | 3 boda, |

Stambeni status se dokazuje ugovorom o najmu stana ili izjavom podnositelja i potpisom dvaju svjedoka o stambenom statusu ovjerenom kod javnog bilježnika.

Prihod članova obitelji

Članak 9.

Prema prosječnim mjesečnim primanjima po članu obitelji podnositelju zahjeva utvrđuju se bodovi:

1. do 19,99% prosječno isplaćene mjesečne neto plaće u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini **8 bodova,**
2. od 20% do 39,99% prosječno isplaćene mjesečne neto plaće u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini **4 boda,**
3. od 40% do 50% prosječno isplaćene mjesečne neto plaće u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini **1 bod.**

Prosječnim mjesečnim prihodom obitelji smatra se ukupan prihod ostvaren u prethodnih 12 mjeseci prije objave oglasa, a dokazuje se potvrdama ili rješenjima nadležnih državnih tijela i službi.

Broj članova obitelji

Članak 10.

Za svakog punoljetnog člana obitelji, uključujući i podnositelja zahjeva, utvrđuju se po **1 bod**, za svakog maloljetnog člana obitelji podnositelju zahjeva pripadaju po **2 boda** te dodatna **2 boda** za samohranog roditelja ili jednoroditeljsku obitelj.

Status samohranog roditelja ili jednoroditeljske obitelji dokazuje se rodnim listom, pravomoćnom sudskom odlukom o razvodu braka ili odlukom o roditeljskoj skrbi ili smrtnim listom supružnika ili odgovarajućim uvjerenjem/potvrdom nadležnog Centra socijalne skrbi.

Izvanbračna zajednica u kojoj nema zajedničke djece dokazuje se ovjerenom izjavom dvaju svjedoka o životnoj zajednici u zajedničkom kućanstvu najmanje tri godine prije podnošenja zahjeva po natječaju.

Vrijeme neprekidnog prebivanja na području Grada Umaga

Članak 11.

Za dužinu neprekidnog prebivanja na području Grada Umaga podnositelju zahjeva pripada:

1. za 10 godina neprekidnog prebivanja na području Grada Umaga **1 bod,**
2. od navršenih 11-15 godina neprekidnog prebivanja **2 boda,**
3. od navršenih 16 -20 godina neprekidnog prebivanja **3 boda,**
4. 21 i više godina neprekidnog prebivanja na području Grada Umaga **4 boda.**

Invalidnost

Članak 12.

Oštećenje organizma (invalidnost) izražava se na način da svakom članu obitelji sa utvrđenom invalidnosti pripada kako slijedi:

1. invalidu za svakih utvrđenih 10% invalidnosti pripada **0,5 bodova.**

Po osnovu mentalnog ili tjelesnog oštećenja maloljetnog člana obitelji podnositelja zahjeva, utvrđenog rješenjem nadležnog tijela, podnositelju zahjeva pripada **5 bodova.**

Sudjelovanje u domovinskom ratu

Članak 13.

Za sudjelovanje članova obitelji u domovinskom ratu, priznato po posebnom propisu, izražava se na način da svakom članu obitelji koji je sudionik domovinskog rata pripada **1** bod.

Osoba, žrtva obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izašla iz nasilničke veze.

Članak 14.

Osobi, žrtvi obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izašla iz nasilničke veze pripadaju **3** boda.

Članak 15.

Podnositeljima zahtjeva koji nisu stambeno riješeni po prethodnoj Listi prvenstva pripadaju **3** boda.

Članak 16.

Red prvenstva na Listi utvrđuje se temeljem zbroja bodova koji pojedinom podnositelju pripadaju po mjerilima iz ove Odluke.

Ako dva ili više podnositelja ostvaruju jednak broj bodova prednost na Listi prvenstva ostvaruje onaj podnositelj zahtjeva koji ostvaruje veći broj bodova prema sljedećim mjerilima:

- stambeni status,
- prihod članova obitelji,
- broj članova obitelji,
- osoba, žrtva obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izašla iz nasilničke veze.

IV. POSTUPAK DAVANJA STANOVA U NAJAM

Članak 17.

Lista prvenstva utvrđuje se na temelju javnog oglasa.

Odluku o raspisivanju oglasa i imenovanju Povjerenstva za utvrđivanje Liste prvenstva (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) donosi gradonačelnik Grada Umaga.

Oglas se objavljuje na oglasnim pločama i službenim internetskim stranicama Grada Umaga, a može se objaviti i na drugi način. Obavijest o raspisivanju oglasa obvezno se objavljuje u javnim glasilima.

Rok za podnošenje prijava po oglasu je 30 dana od dana objave na oglasnoj ploči Grada Umaga.

Članak 18.

Postupak po oglasu i utvrđivanje Liste prvenstva provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo ima 5 članova koje imenuje gradonačelnik.

Stručne i administrativne poslove za potrebe Povjerenstva obavljat će upravni odjel nadležan za poslove socijalne skrbi.

Članak 19.

Zadaće Povjerenstva su:

1. provedba postupka javnog oglasa i bodovanje podnositelja zahtjeva,

2. utvrđivanje prijedloga Liste prvenstva,
3. davanje mišljenja po prigovorima na prijedlog Liste prvenstva,
4. predlaganje konačne Liste prvenstva.

Članak 20.

Oglas mora sadržavati odredbe iz kojih su vidljivi uvjeti oglasa, mjerila na temelju kojih će se utvrđivati red prvenstva na Listi, rok za podnošenje prijave te naznaku da se uz prijavu na oglas moraju priložiti odgovarajuće isprave kojima se dokazuju činjenice bitne za utvrđivanje reda prvenstva podnositelja.

Prijava na oglas podnosi se na posebnom obrascu kojega svi zainteresirani mogu dobiti u upravnom odjelu nadležnom za poslove socijalne skrbi.

Prijavi na oglas prilaže se pisana izjava podnositelja zahtjeva i punoljetnih članova njegove obitelji o prihodima i imovini, njihova izjava o dopuštenju Povjerenstvu da izvrši uvid u sve podatke o njihovoj imovini i dohotku te ostalim ostvarenim prihodima, kao i izjava naprijed navedenih osoba da su suglasni da Povjerenstvo može obrađivati i koristiti njihove osobne podatke, na način i u opsegu potrebnom za ostvarenje prava iz zahtjeva.

Članak 21.

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

Zahtjev uz koji nisu priloženi dokazi o ispunjavanu uvjeta iz članka 2. ove Odluke Povjerenstvo će odbaciti kao nepotpun.

Ukoliko uz zahtjev nisu dostavljeni dokazi o ispunjavanju pojedinih mjerila na koje se podnositelj zahtjeva poziva bodovanje takvog zahtjeva izvršit će se bez bodovanja uvjeta, odnosno mjerila za koje nije dostavljena dokumentacija.

Zahtjev podnesen izvan roka neće se razmatrati.

Zahtjev podnositelja koji ne ispunjavaju uvjete iz članka 2. ove Odluke Povjerenstvo će rješenjem odbiti kao neosnovan.

Na zaključak o odbacivanju ili odbijanju zahtjeva za dodjelu stana u najam može se uložiti prigovor gradonačelniku Grada Umaga u roku od 8 dana od dana primitka.

U povodu preispitivanja zaključka/rješenja gradonačelnik može zaključak/rješenje izmijeniti, potvrditi ili odbiti uloženi prigovor kao neosnovan.

Odluka gradonačelnika po prigovoru je konačna.

Članak 22.

Prijedlog Liste prvenstva koju je utvrdilo Povjerenstvo objavljuje se na oglasnim pločama i službenim internetskim stranicama Grada Umaga.

Podnositelji zahtjeva imaju pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na prijedlogu Liste prvenstva i obavljeno bodovanje u roku od 8 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste na oglasnoj ploči Grada Umaga.

Prigovor se podnosi gradonačelniku putem Povjerenstva.

Odluka gradonačelnika po prigovoru je konačna.

Članak 23.

Nakon odluke po prigovorima gradonačelnik utvrđuje konačnu Listu prvenstva.

Lista prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
3. broj bodova po pojedinim mjerilima i ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,

4. mjesto i datum utvrđivanja konačne Liste prvenstva te potpis gradonačelnika,
Konačna Lista prvenstva objavljuje se na oglasnim pločama i službenim internetskim stranicama Grada Umaga.

Članak 24.

Konačnu Listu prvenstva gradonačelnik dostavlja upravnom odjelu nadležnom za poslove upravljanja imovinom.

Ako se utvrdi da je bračna/izvanbračna zajednica podnositelja zahtjeva prestala mjesto na konačnoj Listi prvenstva zadržava supružnik koji je u vrijeme podnošenja zahtjeva bio član obitelji i kojemu su odlukom nadležnog tijela povjerena djeca na skrb i uzdržavanje, ukoliko ispunjava uvjete propisane ovom Odlukom.

Odluku o dodjeli stanova u najam urednim podnositeljima zahtjeva, sukladno utvrđenoj konačnoj Listi prvenstva, donosi gradonačelnik.

Članak 25.

Po dobivanju mogućnosti raspolaganja stanom upravni odjel nadležan za poslove upravljanja imovinom će obavijestiti osobu koja je u tom trenutku prva na Listi prvenstva radi utvrđivanja njene zainteresiranosti za dodjelu raspoloživog stana u najam.

Članak 26.

Podnositelj zahtjeva daje pisanu suglasnost da prihvaća stambeni prostor.

Podnositelj zahtjeva može prihvatiti i stan koji nema dostatnu površinu u smislu odredbi članka 5. ove Odluke.

Ako podnositelj zahtjeva koji ima pravo na dodjelu stan u najam ne prihvati odgovarajući stan brisat će se sa Liste prvenstva kao i onaj podnositelj zahtjeva koji za vrijeme važenja Liste prvenstva prestane ispunjavati uvjete za davanje stana u najam u smislu članka 2. ove Odluke.

Članak 27.

Podnositelj zahtjeva iz članka 25. ove Odluke, koji prihvati ponuđeni stan, dužan je u roku od 15 dana od dana primitka pisane obavijesti, koju mu dostavlja Upravni odjel nadležan za poslove upravljanja imovinom, dostaviti dokumente kojima dokazuje da i dalje udovoljava uvjetima i mjerilima iz ove Odluke, ukoliko je od utvrđivanja konačne Liste prvenstva prošlo više od šest mjeseci.

Članak 28.

Ako podnositelj zahtjeva ne prihvati ponuđeni mu stan, koji ne odgovara potrebama njegove obitelji, zadržava utvrđeno mjesto na Listi prvenstva, s time što se raspoloživi stan nudi slijedećem podnositelju zahtjeva na Listi prvenstva.

Članak 29.

U slučaju da podnositelj zahtjeva izričito odbije po pozivu upravnog odjela nadležnog za poslove upravljanja imovinom prihvatiti odgovarajući stan, u slučaju da ne dostavi dokumente iz članka 27. ove Odluke, kao i u slučaju da se ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana, na prijedlog upravnog odjela nadležnog za poslove upravljanja imovinom gradonačelnik će donijeti odluku kojom se taj podnositelj briše sa Liste prvenstva, a na dodjelu stana poziva se slijedeća osoba sa Liste prvenstva.

Članak 30.

Osim stanova iz članka 5. ove Odluke u najam se mogu dati i stambeni prostori koji nisu podobni za stanovanje bez većih ulaganja u adaptaciju ili izdvajanje u posebne stambene cjeline po redoslijedu utvrđenom na Listi prvenstva onim podnositeljima koji prihvate da navedene radove izvedu i financiraju vlastitim sredstvima.

U slučajevima iz prethodnog stavka ovoga članka između najmodavca i najmoprimca sklopit će se poseban ugovor kojime će se, između ostalog utvrditi i rok davanja takvih stanova u najam.

Članak 31.

Iznimno, izvan Liste prvenstva stan se može dati u najam:

1. osobama koje se nalaze u gradskom stanu temeljem ugovora o najmu stana, a koji je oštećen i onesposobljen uslijed elementarnih nepogoda ili uslijed razrušenosti i derutnosti zgrade, čime je ugroženo zdravlje i život ljudi, uz mišljenje nadležnog upravnog odjela,

2. osobama koje se nalaze u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom stanju, uz mišljenje nadležnog upravnog odjela,

3. u teškim situacijama, nakon izlaska osobe iz nasilničke veze, kada su njezin život i život djece ugroženi pod uvjetom da u posljednje dvije godine bez prekida prebiva na području Grada Umaga,

4. najmoprimcima radi oslobođanja gradskih stanova koje koriste, a koji su od posebnog interesa za Grad Umag,

5. osobama koje obavljaju djelatnosti od značaja i interesa za Grad Umag te ako se ocjenjuje da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada Umaga.

Odluku o davanju stana u najam sukladno prethodnom stavku donosi gradonačelnik.

Osobama iz stavka 1. ovoga članka stan se daje u najam na određeno vrijeme, ovisno o okolnostima i razlozima zbog kojih se stan daje u najam, a najduže na dvije godine.

Članak 32.

Osobama u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom stanju iz članka 31. stavka 1. točke 2. ove Odluke smatraju se:

- osobe kojima je rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje utvrđeno 100% tjelesno oštećenje ili opća nesposobnost za rad ili je nalazom i mišljenjem tijela vještačenja u postupku ostvarivanja prava iz socijalne skrbi utvrđeno teže tjelesno ili mentalno oštećenje i psihička bolest i potpuna ovisnost o tuđoj njezi i brizi, a korisnici su jednog od slijedećih prava socijalne skrbi: pomoći za uzdržavanje, doplatka za pomoć i njegu ili osobne invalidnine,

- osobe koje su žrtve obiteljskog nasilja prema pravomoćnoj sudskoj odluci ili potvrdi nadležnog centra za socijalnu skrb, ne starijoj od godinu dana, pod uvjetom da im ukupna primanja ne prelaze 50% prosječne mjesečne plaće u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj za prethodnu godinu.

Najamnina**Članak 33.**

Najamnina je naknada koju plaća najmoprimac za korištenje stana, a može biti zaštićena i slobodno ugovorena najamnina.

Krug najmoprimaca koji plaćaju zaštićenu najmninu određen je Zakonom o najmu stanova.

Slobodno ugovorenu najmninu plaćaju najmoprimci za koje Zakonom o najmu stanova nije određeno plaćanje zaštićene najmnine.

Gradonačelnik svojom odlukom može najmoprimca osloboditi od plaćanja najamnine i pričuve ukoliko se radi o najmoprimcu koji ostvaruje pravo na pomoć za uzdržavanje temeljem pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu skrb.

Ugovor o najmu stana

Članak 34.

Po okončanju postupka sa podnositeljem se zaključuje ugovor o najmu stana.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, a najduže na tri godine.

Ugovor u ime Grada Umaga sklapa gradonačelnik.

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 30 dana od zaključenja ugovora o najmu stana.

Ukoliko najmoprimac bez opravdanog razloga ne useli u stan u navedenom roku iz prethodnog stavka ovog članka ugovor o najmu stana prestaje važiti.

Ugovori o najmu stanova podliježu reviziji najmanje jednom u 2 godine, radi provjere da li najmoprimac i dalje udovoljava uvjetima i mjerilima za davanje stana u najam iz ove Odluke. Reviziju provodi upravni odjel nadležan za poslove upravljanja imovinom.

Članak 35.

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pisanom obliku, kao ovršna isprava po propisima o javnobilježničkom poslovanju i obvezno sadrži slijedeće bitne odredbe:

1. ugovorne strane,
2. opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam,
3. visinu najamnine i način plaćanja,
4. vrste troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
5. podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom,
6. vrijeme trajanja najma,
7. odredbe o održavanju stana,
8. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
9. odredbe o primopredaji stana,
10. odredbe o raskidu i otkazu ugovora o najmu stana,
11. odredbe o pravu najmodavca da u svako vrijeme može vršiti kontrolu korištenja stana,
12. odredbe o mogućnosti vršenja preinaka i adaptacija stana, uz suglasnost najmodavca i sklapanju posebnog sporazuma ugovornih strana u takvim slučajevima,
13. odredbe o mogućnosti zamjene stana u najmu za drugi stan u vlasništvu najmodavca zbog posebno uvjetovanih okolnosti, socijalnih i drugih, kao i zbog promjene broja članova obitelji,
14. druge bitne odredbe ugovora.

Članak 36.

Ugovor o najmu stana sklopljen na određeno vrijeme produžiti će se pod istim uvjetima ako najmoprimac 30 dana prije isteka ugovorenog vremena podnese zahtjev za produženje ugovora o najmu stana i dokaže da ispunjava uvjete iz članka 2. ove Odluke.

Najmoprimcu čija mjesečna primanja po članu obitelji prelaze 50% prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini ili se broj članova njegove obitelji smanjio tako da površina stana ne odgovara mjerilima iz ove Odluke može se ponuditi sklapanje ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom.

Prestanak ugovora o najmu stana

Članak 37.

Ugovor o najmu stana prestaje istekom roka, otkazom, raskidom ili sporazumom o prestanku ugovora o najmu stana te ako se najmoprimac i drugi korisnici stana koriste stanom suprotno odredbama Zakona o najmu stana i ugovoru o najmu stana.

Članak 38.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito:

1. ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
2. ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam,
3. ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom,
4. ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje,
5. ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene,
6. ako najmoprimac ili članovi njegove obitelji stekne u vlasništvo ili suvlasništvo kuću, odnosno stan ili ako najmoprimac ili član njegove obitelji otuđi stan ili kuću, odnosno odrekne se nasljedstva,
7. ako najmoprimac prestane ispunjavati uvjete propisane člankom 2. ove Odluke,
8. ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno duže od tri mjeseca, s time da se smatra da stan nije korišten neprekidno i kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,
9. ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje prema posebnim propisima dužan uzdržavati.

Najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga članka ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz stavka 2. ovog članka ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, odnosno Zakonu.

Članak 39.

Najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno uz potpis najmoprimca ili poštom preporučeno.

Otkazni rok za iseljenje najmoprimca u slučajevima iz članka 38. stavak 1. točke 1.-8. ove Odluke je tri mjeseca, a u slučaju iz točke 9. otkazni rok je šest mjeseci.

Otkazni rok počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na pošti.

Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, odnosno u roku koji je odredio najmodavac, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

Članak 40.

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljenog na određeno vrijeme i prije isteka ugovorenog roka, ali je o tome dužan izvijestiti najmodavca najmanje 30 dana prije nego namjerava iseliti iz stana.

Članak 41.

Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana ako:

- najmoprimac ili drugi korisnici zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
- ako najmoprimac preinačuje stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca.

Najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 dana.

Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u roku koji je odredio najmodavac, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 42.

Na postupke započete prije stupanja na snagu ove Odluke primijenit će se odredbe Odluke Gradskog poglavarstva Grada Umaga o davanju stanova u vlasništvu Grada Umaga u najam ("Službene novine Grada Umaga", broj 2/04) i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju stanova u vlasništvu Grada Umaga u najam ("Službene novine Grada Umaga", broj 13/07).

Članak 43.

Upravni odjel nadležan za upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada Umaga u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ove Odluke izvršit će reviziju svih sklopljenih ugovora o najmu stanova u cilju provjere da li najmoprimci ispunjavaju uvjete za dodjelu stana u najam temeljem ove Odluke ili Odluke Gradskog poglavarstva Grada Umaga o davanju stanova u vlasništvu Grada Umaga u najam ("Službene novine Grada Umaga", broj 2/04) i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju stanova u vlasništvu Grada Umaga u najam ("Službene novine Grada Umaga", broj 13/07).

Najmoprimcima koji više ne ispunjavaju uvjete Odluka iz stavka 1. ovoga članka otkazat će se ugovor o najmu ili će im se ponuditi sklapanje ugovora o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom.

Članak 44.

Na pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primijenit će se neposredno odredbe Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 45.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju stanova u vlasništvu Grada Umaga u najam ("Službene novine Grada Umaga", broj 2/04) i Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o davanju stanova u vlasništvu Grada Umaga u najam ("Službene novine Grada Umaga", broj 13/07).

Članak 46.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Umaga"

KLASA:032-01/12-01/95

URBROJ:2105/05-02-12-1

Umag, 21. kolovoza 2012.

GRADONAČELNIK
Vili Bassanese, v.r.