

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06) i članka 29. Statuta Općine Mrkopalj (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 24/09, 34/09-ispr., 13/13 i 19/13) Općinsko vijeće Općine Mrkopalj dana 17. ožujka 2016. godine donosi

ODLUKU
o davanju stanova u najam

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuje se uvjeti i mjerila za davanje stanova u vlasništvu Općine Mrkopalj u najam.

Članak 2.

Stanovi u vlasništvu općine Mrkopalj daju se u najam u skladu s odredbama ove Odluke.

Članak 3.

Stanovi iz članka 2. ove Odluke daju se u najam građanima pod uvjetom:

1. da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske,
2. da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području Općine Mrkopalj ,
3. da podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam kao i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva na području Republike Hrvatske:

-nemaju u najmu stan u vlasništvu Općine Mrkopalj ili Republike Hrvatske, kao ni stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske, odnosno ako su tu nekretninu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili,

-ne koriste stan u vlasništvu Općine Mrkopalj bez valjane pravne osnove,

-nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,

-ne stanuju u odgovarajućem stanu u vlasništvu roditelja ili supružnika roditelja.

4. da ukupna prosječna mjesečna primanja obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvarena u prethodnoj godini koja čine sva sredstva ostvarena po osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način, ne prelaze iznose kako slijedi:

-za samca - 100 % posljednjeg objavljenog podatka o prosječnoj mjesečnoj neto plaći po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske na dan objavljivanja Javnog poziva (u daljnjem tekstu: prosječna isplaćena plaća),

-za obitelj s dva i više člana: za podnositelja zahtjeva 100% prosječno isplaćene plaće, za drugog člana obitelji 70% prosječno isplaćene plaće, za trećeg i svakog sljedećeg člana obitelji 50% prosječno isplaćene plaće.

Uvjeti iz stavka 1. ovog članka trebaju se zadovoljiti kumulativno.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu odredbe stavka 1. ovog članka smatra se bračni drug, životni partner, te sljedeće moguće osobe koje s podnositeljem zahtjeva zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno: srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorčad i usvojenici, usvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati, te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj ako se takva zajednica može izjednačiti sa bračnom zajednicom, odnosno osoba koja živi u neformalnom životnom parnterstvu s podnositeljem zahtjeva, time da se izvanbračna zajednica dokazuje odgovarajućom primjenom

zakona kojim se uređuju obiteljski odnosi, a neformalno životno partnerstvo pod istim uvjetima kao i izvanbračna zajednica.

Članak 4.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke, daju se u najam podnositeljima zahtjeva prema redoslijedu utvrđenom listom reda prvenstva.

Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđuje se na osnovi sljedećih mjerila:

1. dužini prebivanja na području Općine Mrkopalj ,
2. broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
3. sudjelovanja u Domovinskom ratu,
4. socijalnog stanja (samohrani roditelj i zajamčena minimalna naknada),
5. zdravstvenog stanja

-prema invalidnosti i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i člana domaćinstva,

-priznatom statusu hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata sukladno Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji,

6. godinama života.

Članak 5.

Podnositelju zahtjeva pripada 0,5 bodova za svaku godinu prebivanja na području Mrkopalj za razdoblje do 10 godina, za svaku daljnju godinu od 10 - 15 godina po 1 bod, a za svaku daljnju godinu preko 15 godina po 2 boda.

Članak 6.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripadaju 3 boda za svakog člana obiteljskog domaćinstva.

Članak 7.

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

- a) najmanje 100 dana od 5. 8. 1990. g. do 15. 1. 1992. g. - 6 bodova
- b) od 100 dana do 6 mjeseci - 3 boda
- c) od 7 - 12 mjeseci - 3,5 bodova
- d) od 13 - 24 mjeseca - 4,5 bodova
- e) od 25 - 36 mjeseci - 5,5 bodova
- f) od 37 - 48 mjeseci - 6 bodova

g) više od 48 mjeseci - 7,5 bodova

Podnositelju zahtjeva, članu uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata pripada 10 bodova.

Okolnosti iz stavka 1. i 2. ovog članka utvrđuju se potvrdom Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova.

Članak 8.

Samohranom roditelju, koji sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga, pripada 10 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovog članka dokazuje se presudom o razvodu braka, izvodom iz matične knjige rođenih za dijete, smrtnim listom bračnog druga, odlukom o roditeljskoj skrbi ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva, korisniku zajamčene minimalne naknade koju odobrava Centar za socijalnu skrb pripada 5 bodova.

Članak 10.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno članova njegove obitelji, podnositelju zahtjeva pripada:

1.osobi s utvrđenim fizičkim ili mentalnim invaliditetom višim od 50% 15 bodova

2.osobi s utvrđenim fizičkim ili mentalnim invaliditetom do 50% 10 bodova

3.kategoriziranoj osobi s tjelesnim ili mentalnim oštećenjem pod uvjetom da se ne nalaze na odgoju i skrbi u ustanovi 5bodova

4.bolesniku koji boluje od kroničnih bolesti 5 bodova

Okolnosti iz točke 1.,2. i 3. stavka 1. dokazuju se rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, a okolnost iz točke 4. stavka 1. mišljenjem i nalazom odgovarajućeg liječnika specijaliste.

Članak 11.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripadaju bodovi i to:

-I i II skupina 12 bodova

-III do VI skupine 8 bodova

-VII do X skupine 4 boda

Postotak oštećenja organizma dokazuje se rješenjem nadležnog tijela državne uprave o priznatom statusu ratnog vojnog invalida.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva mlađem od 40 godina, uključivo i 40 godina, pripada 10 bodova.

Članak 13.

Bodovi dobiveni po mjerilima iz članka 5. do članka 12. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovu njih utvrđuje redosljed na listi reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava na dodjelu stana u najam ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima dulje vrijeme prebivanja na području Općine Mrkopalj, a ukoliko su podnositelji zahtjeva i tada izjednačeni u broju bodova prednost ima osoba s invaliditetom, a ukoliko su podnositelji zahtjeva i tada izjednačeni u broju bodova prednost ima onaj podnositelj koji ima manji ukupni prosječni mjesečni netto prihod obiteljskog domaćinstva.

Članak 14.

Odluke u svezi najma stana donosi općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam imenovanog po odluci općinskog načelnika.

Članak 15.

Postupak za utvrđivanje liste reda prvenstva pokreće općinski načelnik objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam koji obavezno sadrži:

1. uvjete za sudjelovanje u postupku,
2. isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
3. naznaku da je rok za podnošenje zahtjeva 30 dana od dana objavljivanja Javnog poziva u jednom od sredstava javnog priopćavanja.

Javni poziv za prikupljanje zahtjeva objavljuje se i na oglasnoj ploči općine Mrkopalj i na web stranicama općine Mrkopalj

Članak 16.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu, kojeg svi zainteresirani mogu dobiti u općini Mrkopalj.

Članak 17.

Podnositelj zahtjeva mora zahtjevu za davanje stana u najam priložiti dokumente kojima dokazuje pravo na uvrštenje na listu reda prvenstva:

1. domovnicu ili presliku osobne iskaznice,
2. uvjerenje o prebivalištu (ne starije od 30 dana) izdanog od Ministarstva unutarnjih poslova za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva s naznakom dužine prebivanja na području Općine Mrkopalj,
3. izvadak iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva, izvadak iz matice vjenčanih za dokazivanje bračnog statusa odnosno izvadak iz registra životnog partnerstva, kao i druge odgovarajuće isprave kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva s članovima njegovog obiteljskog domaćinstva iz članka 3. stavak 3. ove Odluke (ne starije od 6 mjeseci), uvjerenje o prebivalištu za izvanbračne partnere odnosno neformalne životne partnere, te izvadak iz matice rođenih za zajedničko dijete ako ga imaju,
4. ovjerenu izjavu da ne postoje zapreke za stjecanje prava na stan iz članka 3. stavak 1. točka 3. ove odluke,

5. isprave o visini primanja članova obitelji odnosno životnog partnerstva (potvrda o ukupnim primanjima ovjerena pečatom i potpisana od poslodavca, te uvjerenje porezne uprave o visini neto prihoda za prethodnu godinu).

Podnositelj zahtjeva treba zahtjevu priložiti i isprave kojima dokazuje pravo na bodovanje po mjerilima i kriterijima utvrđenim ovom Odlukom na dan objave javnog poziva.

Isprave iz stavka 1. i 2. ovog članka dostavljaju se u izvorniku ili kao ovjerene preslike.

Članak 18.

Za zahtjeve koji su nepotpuni, podnositelju zahtjeva odredit će se dopunski rok od 8 dana da dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom.

Ako zahtjevu nedostaju dokazi kojima se dokazuju uvjeti iz članka 3. ove Odluke, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, zahtjev se odbija.

Ako zahtjevu nedostaju dokazi kojima se dokazuje ispunjavanje uvjeta za bodovanje po pojedinim kriterijima, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, izvršit će se bodovanje bez bodovanja uvjeta odnosno mjerila za koja je trebao dopuniti zahtjev.

Zahtjevi podneseni izvan roka se ne razmatraju.

Članak 19.

Prijedlog liste i listu reda prvenstva utvrđuje općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam u roku od 180 dana od dana objave javnog poziva.

Podnositelji zahtjeva mogu dati pisani prigovor na prijedlog liste reda prvenstva u roku od 8 dana po njenom isticanju na oglasnoj ploči općine Mrkopalj . Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se i na web stranicama Općine Mrkopalj .

Nakon razmatranja prigovora, općinski načelnik je dužan u roku od 30 dana utvrditi i objaviti konačnu listu reda prvenstva za davanje stanova u najam.

Lista iz stavka 3. ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči i stupa na snagu slijedećeg dana od dana objave na oglasnoj ploči Općine Mrkopalj. Lista reda prvenstva objavljuje se i na web stranicama Općine Mrkopalj.

Članak 20.

Lista reda prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. prezime i ime i adresa podnositelja zahtjeva,
3. broj bodova po pojedinim kriterijima iz članka 4. stavak 2. ove Odluke za svakog podnositelja zahtjeva,
4. ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
5. potpis općinskog načelnika ,
6. mjesto i datum utvrđivanja liste reda prvenstva.

Članak 21.

Lista reda prvenstva utvrđuje se za vrijeme od 4 godine.

Članak 22.

Odluke o davanju stanova u najam donosi općinski načelnik.

Članak 23.

Izuzetno, izvan liste reda prvenstva i članka 3. ove Odluke općinski načelnik, može dati stan u najam građanima u posebno opravdanim slučajevima uz suglasnost općinskog vijeća.

Članak 24

Na temelju odluke o davanju stana u najam zaključuje se pisani ugovor o najmu, kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, a kojeg u ime Općine Mrkopalj potpisuje općinski načelnik (u daljnjem tekstu: najmodavac).

Članak 25.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme, u trajanju od 10 godina.

Po isteku roka iz stavka 1. ovog članka, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz Ugovora.

Ugovor o najmu stana može se, u opravdanim slučajevima, obnoviti i bez ispunjavanja uvjeta iz stavka 2. ovog članka.

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

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovog članka Odluke općinski načelnik može odobriti sklapanje ugovora o najmu stana na određeno vrijeme u trajanju kraćem od 10 godina, posebice u slučajevima iz članka 23. ove Odluke.

Članak 26.

Najmodavac može, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slučajevima:

-ako se nakon zaključenja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke temeljem kojih je uvršten u Listu reda prvenstva odnosno temeljem kojih mu je stan dat u najam na temelju propisanog postupka ili sukladno članku 23. Odluke,

-ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno duže od 3 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,

-ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,

-ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,

-ako najmoprimac koristi stan na način da ometa ostale vlasnike posebnih dijelova zgrade u mirnom korištenju tih posebnih dijelova (stanova ili poslovnih prostora) i zajedničkih prostora i uređaja u zgradi.

Članak 27.

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

Najmoprimac je dužan useliti u stan najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku utvrđenim ugovorom.

Ukoliko najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka najmoprimac se briše sa liste reda prvenstva na osnovi odluke općinskog načelnika po prijedlogu Povjerenstva za davanje stanova u najam.

Članak 28.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati najamninu i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja zgrade.

Članak 29.

Visinu najamnine za stanove u vlasništvu Općine Mrkopalj utvrđuje općinski načelnik posebnom odlukom.

Najamnina iz stavka 1. ovog članka dio je proračuna Općine Mrkopalj.

Članak 30.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog ugovorom o najmu.

Najamnina se plaća do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.

Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 2. ovog članka, plaća i zateznu kamatu.

Članak 31.

Najmoprimac je dužan koristiti stan samo u svrhu stanovanja i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.

Najmoprimac je dužan ovlaštenim osobama Općine Mrkopalj dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja stana.

Kontrolu obavlja komunalni redar Općine Mrkopalj.

O obavljenoj kontroli komunalni redar sastavlja zapisnik.

Članak 32.

Najmoprimac je dužan snositi troškove tekućeg održavanja stana, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

Članak 33.

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

Klasa: 011-01/16-01/01

Ur. broj: 2112-05-01-16-7

Mrkopalj, 17.ožujka 2016.

Općinsko vijeće Općine Mrkopalj

Predsjednik

Miljenko Kauzlarić