



REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA
Općina Brtonigla - Comune di Verteneglio
OPĆINSKI NAČELNIK – IL SINDACO
52474 Brtonigla – Verteneglio, Trg Sv. Zenona / Piazza S. Zenone 1
Tel. & Fax: +385 (0)52 774-174
E-mail: info@brtonigla-verteneglio.hr
www.brtonigla-verteneglio.hr

KLASA:372-03/16-30/20

URBROJ: 2105/04-04/02-16-1

Brtonigla, 20. prosinca 2016.godine

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (“Narodne novine” broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), čl. 39. st.1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN – 33/01, 60/01, 129/05,109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13- proč.tekst i 137/15) i članka 52. Statuta Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla br. 25/09, 5/12, 3/13 i 8/13 – proč.tekst), Općinski načelnik Općine Brtonigla je, 20. prosinca 2016.godine, donio

ODLUKU

o davanju u najam stanova u vlasništvu Općine Brtonigla

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti, kriteriji, nadležnost, postupak i drugo od značaja za davanje u najam stanova koji su u vlasništvu Općine Brtonigle.

II. UVJETI ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 2.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke daju se u najam fizičkoj osobi pod uvjetom :

1. da je državljanin Republike Hrvatske,
2. da u posljednjih 5 godina bez prekida prebiva na području Općine Brtonigle ili da je na području Općine Brtonigle prebivala najmanje 15 godina,
3. da svi članovi obitelji stariji od 5 godina, za koje se traži smještaj, imaju prebivalište na području Općine Brtonigle najmanje 5 godina bez prekida,
4. da na području Republike Hrvatske
 - nema u vlasništvu kuću ili stan,
 - u posljednjih 20 godina nije otuđila kuću ili stan,
5. da nema pravo korištenja odgovarajućeg stana na temelju ugovora o najmu stana zaključenog na neodređeno vrijeme,
6. da nije iskoristila pravo na otkup stana sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,
7. da se radi o osobi/obitelji lošeg socioekonomskog statusa.

Uvjeti iz prethodnog stavka ovog članka moraju biti ispunjeni kumulativno kako za podnositelja zahtjeva, tako i za sve članove porodičnog domaćinstva za koje se traži davanje stana u najam.

Članak 3.

Članovima porodičnog domaćinstva osobe koja dobiva stan u najam smatraju se bračni drug, djeca, pastorčad, usvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanje, osobe koje je prema odredbama posebnog zakona dužna uzdržavati, kao i osoba koja s njom živi u izvanbračnoj zajednici, ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Izvanbračnom zajednicom smatra se životna zajednica definirana posebnim zakonom. Postojanje izvanbračne zajednice dokazuje se odgovarajućim rješenjem nadležnog Općinskog suda o njezinom postojanju i drugim dokazima.

Članak 4.

Osobom lošeg socioekonomskog statusa smatra se osoba koja:

1. temeljem Zakona o socijalnoj skrbi može steći pravo na pomoć za podmirenje troškova stanovanja,
2. temeljem Odluke o socijalnoj skrbi Općine Brtonigla ispunjava socijalni uvjet ili uvjet prihoda,
3. je žrtva obiteljskog nasilja, sa ili bez djece, za koje je pravomoćnim odlukama nadležnih tijela utvrđeno da su žrtve obiteljskog nasilja.

III. KRITERIJI ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 5.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke daju se u najam podnositeljima zahtjeva prema redoslijedu utvrđenom listom reda prvenstva, na temelju zbroja bodova po kriterijima utvrđenima ovom Odlukom.

Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđuje se prema sljedećim kriterijima:

1. dužina prebivališta podnositelja zahtjeva na području Općine Brtonigla,
 2. stambeni uvjeti,
 3. broj članova porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
 4. sudjelovanje podnositelja zahtjeva u Domovinskom ratu,
 5. samohrani roditelj,
 6. jednoroditeljska obitelj,
 7. žrtva obiteljskog nasilja,
 8. invaliditet i zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog porodičnog domaćinstva,
 9. imovinsko stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog porodičnog domaćinstva.
- Samohrani roditelj je roditelj koji sam skrbi o svojoj djeci i ne prima nikakvu novčanu pomoć od drugog roditelja, što dokazuje izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika i drugim dokazima, a u nadležnom Centru za socijalnu skrb izvršit će se provjera da li takav roditelj ostvaruje pravo na privremeno uzdržavanje.
- Jednoroditeljska obitelj je obitelj koju čini dijete odnosno djeca i jedan roditelj koji sam brine o djetetu/djeci, a može, ali ne mora imati novčanu pomoć drugog roditelja.

Članak 6.

Za svaku godinu prebivanja na području Općine Brtonigla podnositelju zahtjeva pripadaju 3 boda.

Članak 7.

Za stambene uvjete podnositelju zahtjeva pripada sljedeći broj bodova, ako je zajedno s članovima porodičnog domaćinstva:

1. u nužnom smještaju ili prostorima koji se po Zakonu ne smatraju stanom 10 bodova,
2. podstanar 8 bodova,
3. kod roditelja u stanu koji ne odgovara potrebama njegovog porodičnog domaćinstva, pod uvjetom da ima zaključen ugovor i plaća najamninu za stan 5 bodova.

Članak 8.

Prema broju članova porodičnog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada sljedeći

broj bodova:

1. samac 8 bodova
2. dva člana 10 bodova
3. tri člana 15 bodova
4. četiri člana 20 bodova
5. pet i više članova 25 bodova.

Za svakog maloljetnog člana porodičnog domaćinstva dodaju se po 3 boda.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva pripada:

1. ako je samohrani roditelj 10 bodova,
2. ako je roditelj u jednoroditeljskoj obitelji 7 bodova,
3. ako je žrtva obiteljskog nasilja 10 bodova.

Članak 10.

Prema stupnju invaliditeta i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegovog porodičnog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada:

1. osobama s invaliditetom, za stupanj invaliditeta od 80 do 100%, 10 bodova,
2. djeci i mladima s invaliditetom kao članovima obitelji, za stupanj invaliditeta od 80 do 100% 7 bodova,
3. za trajnu nesposobnost za rad 5 bodova,
4. privremena nesposobnost za rad 2 bodova.

Bodovi iz prethodnog stavka mogu se ostvariti samo po jednoj osnovi i to onoj koja je povoljnija za podnositelja zahtjeva.

Članak 11.

Prema imovinskom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegovog porodičnog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada:

1. osobi koja po propisima o socijalnoj skrbi ostvaruje pravo na pomoć za podmirenje troškova stanovanja 20 bodova,
2. osobi koja je korisnik minimalne novčane naknade po Zakonu o socijalnoj skrbi 20 bodova,
3. ako prihod po članu porodičnog domaćinstva podnositelju zahtjeva ne prelazi 30% prosječne mjesečne bruto plaće u Republici Hrvatskoj za prethodnu godinu 10 bodova.

Bodove iz prethodnog stavka podnositelj zahtjeva može ostvariti samo po jednoj osnovi.

Članak 12.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima podnositelj zahtjeva s osnova uvjeta stanovanja.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva iz prethodnog stavka imaju iste bodove i s osnova uvjeta stanovanja, prednost ostvaruje podnositelj zahtjeva s osnova broja članova porodičnog domaćinstva, a ako ni tim kriterijem nije moguće utvrditi prednost, tada se primjenjuje kriterij imovinskog stanja.

Ako primjenom kriterija iz prethodnih stavaka nije moguće utvrditi prednost podnositelja zahtjeva, tada prednost utvrđuje općinski načelnik na temelju prijedloga Komisije za najam stanova iz članka 16. ove Odluke.

Članak 13.

Na temelju utvrđene liste reda prvenstva raspoloživi stanovi dodjeljuju se podnositeljima zahtjeva.

Članak 14.

Podnositelj zahtjeva koji odbije primiti odgovarajući stan, briše se s utvrđene liste reda prvenstva.

Članak 15.

U slučaju iz čl. 14. Ove Odluke, isti stan daje se sljedećem podnositelju zahtjeva na listi prvenstva.

IV. NADLEŽNOSTI

Članak 16.

Odluke u vezi najma stanova donosi općinski načelnik na prijedlog Komisije za najam stanova (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisiju imenuje općinski načelnik kao svoje stalno radno tijelo.

Komisija ima ukupno pet članova, između kojih se odlukom o imenovanju određuje predsjednik Komisije i njegov zamjenik.

Članak 17.

Stručno-administrativne, tehničke i druge poslove vezane uz izvršavanje ove Odluke obavlja Jedinostveni upravni odjel.

U obavljanju poslova iz prethodnog stavka Jedinostveni upravni odjel surađuje s drugim tijelima i službama u čijoj su nadležnosti poslovi socijalne skrbi i ostali poslovi koji utječu na donošenje odluka o davanju stanova u najam.

Članak 18.

Izuzetno, na prijedlog Komisije, općinski načelnik može stan dati u najam i izvan liste reda prvenstva:

- u iznimno teškim socijalnim slučajevima, na temelju mišljenja i preporuke državnog tijela nadležnog za socijalnu skrb ili Jedinostvenog upravnog odjela, ukoliko podnositelj zahtjeva ispunjavaju uvjete iz članka 2. ove Odluke,
- najmoprimcima radi oslobađanja općinskih stanova koje koriste, a koji su od posebnog interesa za Općinu Brtonigla,
- u posebno opravdanim slučajevima.

V. POSTUPAK

Članak 19.

Postupak za utvrđivanje lista reda prvenstva pokreće općinski načelnik, na prijedlog Komisije, objavljivanjem oglasa koji 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 oglasa na oglasnoj ploči i internetskim stranicama Općine Brtonigla.

Članak 20.

Zahtjev za davanje stana u najam podnosi se na obrascu koji zainteresirane osobe mogu dobiti u Jedinostvenom upravnom odjelu, Prijamnoj kancelariji općinske uprave i internetskim stranicama Općine Brtonigla.

Članak 21.

Podnositelj zahtjeva mora zahtjevu za davanje stana u najam priložiti:

1. domovnicu ili presliku osobne iskaznice,
2. uvjerenje o prebivalištu, s naznakom dužine prebivališta na području Općine Brtonigla,
3. ovjerenu izjavu da ne postoji zapreka iz članka 2. stavak 1. točke 3., 4. i 5. ove Odluke,
4. vjenčani list za sebe i rodne listove za sve članove porodičnog domaćinstva,
5. dokaz o svom stambenom statusu (ugovor o podstanarstvu, o najmu neodgovarajućeg stana i slično ili ovjerenu izjavu o tom statusu),
6. dokaz o visini prihoda svih članova porodičnog domaćinstva,
7. dokaz o ostvarivanju prava na pomoć za podmirenje troškova stanovanja.

Članak 22.

Radi utvrđivanja postojanja uvjeta i kriterija utvrđenih ovom Odlukom, podnositelj zahtjevu prilaže:

1. dokaz o statusu samohranog roditelja, jednoroditeljske obitelji, žrtve obiteljskog nasilja,
2. dokaz o stupnju invaliditeta i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegovog porodičnog domaćinstva,
3. dokaz o ostvarivanju minimalne novčane naknade podnositelja zahtjeva i članova njegovog porodičnog domaćinstva,
4. druge priloge utvrđene raspisom oglasa.

Članak 23.

Zahtjevi bez priloga iz članka 21. ove Odluke ne uzimaju se u razmatranje. Bodovanje će se vršiti na temelju dokaza priloženih uz zahtjev za dodjelu stana.

Članak 24.

Listu reda prvenstva utvrđuje općinski načelnik na prijedlog Komisije. Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Brtonigla i internetskim stranicama Općine Brtonigla.

Članka 25.

Lista reda prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. prezime i ime podnositelja zahtjeva,
3. broj članova porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
4. broj bodova po pojedinim kriterijima za svakog podnositelja zahtjeva i ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
5. datum donošenja, ovjeru potpisom i pečatom općinskog načelnika.

Lista reda prvenstva utvrđuje se na vrijeme od 4 godine.

Članak 26.

Podnositelji zahtjeva koji u toku trajanja liste prestanu ispunjavati uvjete temeljem kojih su uvršteni na listu reda prvenstva, brišu se s liste, o čemu odluku donosi općinski načelnik na temelju prijedloga Komisije.

Podnositelji koji su podnijeli neistinite dokaze o uvjetima za uvrštenje na listu reda prvenstva, brišu se s liste, o čemu odluku donosi općinski načelnik na temelju prijedloga Komisije.

Podnositelji zahtjeva kod kojih za vrijeme trajanja liste reda prvenstva dođe do promjena koje utječu na veličinu stana kojeg mogu dobiti u najam, dužni su u roku od 15 dana od dana nastale promjene dostaviti dokaze o nastalim promjenama.

U slučaju iz prethodnog stavka takvog podnositelja zahtjeva Komisija će ponovno bodovati, te mu se može dati u najam stan koji je, temelju nastalih promjena, odgovarajući za njega i njegovu obitelj.

Članak 27.

Odluke o davanju stanova u najam donosi općinski načelnik na prijedlog Komisije.

Odluke o davanju stanova u najam dostavljaju se podnositelju zahtjeva, a objavljuju se i na oglasnoj ploči Općine Brtonigla.

VI. NAJAMNINA

Članak 28.

Za najam stanova iz članka 1. ove Odluke plaća se najamnina u visini od 10 kn po m² stambenog prostora.

Za najam stanova izgrađenih posebnim sredstvima namijenjenih za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja plaća se zaštićena najamnina koja se utvrđuje po posebnim propisima.

Za stanove dodijeljene u najam po članku 18. ove Odluke općinski načelnik može odrediti najamninu iz stavka 1. ovog članka ili zaštićenu najamninu.

VII. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 29.

Na temelju odluke o davanju stana u najam općinski načelnik u ime Općine Brtonigla (u daljnjem tekstu: najmodavac) i podnositelj zahtjeva kojemu je stan dodijeljen u najam (u daljnjem tekstu: najmoprimac) sklapaju ugovor o najmu stana, u roku od 15 dana od dana primitka odluke.

Članak 30.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme, u trajanju od 3 godine.

Za stanove dodijeljene u najam po članku 18. ove Odluke općinski načelnik može, na prijedlog Komisije, odrediti kraće rokove najma stana ili odrediti raskidne uvjete ugovora na temelju kojih ugovor prestaje važiti i prije isteka roka određenog ugovorom.

Za vrijeme trajanja i po isteku ugovora najmoprimac je dužan Jedinostvenom upravnom odjelu priložiti dokaze o promjenama koje su se u međuvremenu dogodile (prihodi, broj članova obitelji i drugo), a koje utječu na daljnje ostvarivanje prava na najam stana.

Po isteku ugovora iz stavaka 1. i 2. ovog članka, ugovor se može produžiti i za daljnje razdoblje ako je status najmoprimalca, temeljem kojeg mu je dodijeljen općinski stan, nepromijenjen, te ako su podmirene sve obaveze prema najmodavcu i drugi troškovi vezani uz korištenje stana.

Ukoliko se ugovor ne zaključi za daljnje razdoblje u roku od 30 dana nakon isteka ugovora, smatra se da je ugovor produžen za isto daljnje razdoblje.

VIII. PRAVA I OBVEZE NAJMOPRIMALCA

Članak 31.

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

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

Ukoliko najmoprimac ne useli u stan u roku određenim ugovorom, gubi pravo korištenja stana i ugovor postaje ništavan.

Članak 32.

Najmoprimac je dužan vratiti stan najmodavcu prazan od osoba i stvari u slučaju kada on ili njegov bračni drug stekne u najam drugi stan, odnosno kada on ili njegov bračni drug steknu u vlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj.

Rok za predaju stana iznosi 15 dana od dana stjecanja nekretnina odnosno prava iz stavka 1. ovog članka.

Ukoliko najmoprimac ne vrati najmodavcu stan u roku iz prethodnog stavka, najmodavac će sudskim putem tražiti predaju stana u njegov posjed, a troškove postupka snosi najmoprimac.

Članak 33.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati najamninu, troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se stan nalazi razmjerno veličini stana i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja zgrade.

Najmoprimac je dužan snositi troškove tekućeg i investicijskog održavanja stana i to troškove: ličenja prostorija, ličenja i održavanja unutarne i vanjske stolarije, održavanja podova (lakiranja parketa, zamjene keramičkih pločica), održavanja i popravaka vodovodnih i elektroinstalacija, preuređenja (adaptacije) sanitarnog čvora, do iznosa od 70% visine minimalne plaće u Republici Hrvatskoj.

Članak 34.

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

Najamnina se plaća do 20. u mjesecu za tekući mjesec.

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

Najamnina je prihod Proračuna Općine Brtonigla.

X. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 35.

Na odnose u vezi najma stanova koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova i drugi propisi.

Općinski načelnik će po potrebi donositi pravilnike, napatke i načelne stavove za primjenu ove Odluke.

Članak 36.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom novinama Općine Brtonigla".

OPĆINSKI NAČELNIK OPĆINE BRTONIGLA

Doriano Labinjan, dipl.oec. v.r.