

Na temelju članka 18. Statuta Grada Križevaca (Službeni vjesnik Grada Križevaca" broj 4/09, 1/13. i 1/16), Gradsko vijeće Grada Križevaca na 22. sjednici održanoj _____ 2016. donijelo je

ODLUKU

o davanju u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Križevaca

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se:

- način, uvjeti, mjerila, kriteriji, tijela i postupak za davanje u najam socijalnih stanova koji su u vlasništvu Grada Križevaca (u daljnjem tekstu: stanovi),
- utvrđivanje visine najamnine,
- prava i obveze najmodavca i najmoprimca,
- druga pitanja u vezi s davanjem socijalnih stanova u najam.

Članak 2.

Pravo na dodjelu socijalnog stana u vlasništvu Grada Križevaca (u daljnjem tekstu: Grad) ima državljanin Republike Hrvatske i svi članovi njegovoga kućanstva navedeni u zahtjevu koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. Da prije podnošenja zahtjeva na natječaj prebivaju na području Grada neprekidno, najmanje 10 godina.

Dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu za podnositelje zahtjeva i članove kućanstva.

2. Da nemaju na području Grada odnosno Republike Hrvatske nekretninu za stanovanje, kao niti članovi njihovog kućanstva, niti su se doveli u nepovoljan stambeni status prodajom ili darovanjem obiteljske kuće ili stana.

Dokazuje se potpisanom Izjavom pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da ispunjavaju uvijete iz ove točke.

3. Da nisu nikad bili korisnici gradskog stana temeljem Ugovora o najmu sklopljenim sa Gradom.

Uvjet će se utvrditi uvidom u službenu evidenciju o najmu gradskih stanova u Upravnom odjelu za stambeno komunalne djelatnosti (u daljnjem tekstu: Upravni odjel).

4. Da mjesečni prihodi po članu kućanstva ne prelaze iznos prava na zajamčenu minimalnu naknadu utvrđenu od strane Centra za socijalnu skrb u vrijeme kada je natječaj raspisan.

Dokazuje se uvjerenjem Porezne uprave za sve članove kućanstva.

5. Da broj članova kućanstva bude primjeren veličini stana za koji se podnosi zahtjev, odnosno minimalne površine stana po članu kućanstva kako slijedi:

- jedan član (samac) – 20 m² - garsonijera
- dva člana – 30 m² – jednosobni, jednoiposobni stan
- tri člana – 40 m² – jednoiposobni stan, dvosoban stan
- četiri člana – 45 m², a za svakog slijedećeg člana po 5 m² – dvoiposobni i višesobni stan. m²

Prilikom dodjele stanova u najam moguća su odstupanja do 5 m² u površini stana.

Podnositelj zahtjeva za najam socijalnog stana i svi članovi njegovoga kućanstva navedeni u zahtjevu moraju dostaviti presliku osobne iskaznice, domovnice i rodnog lista.

II. MJERILA, KRITERIJI , TIJELA I POSTUPAK ZA DAVANJE U NAJAM STANOVA

Članak 3.

Mjerila koja se boduju u svrhu utvrđivanja liste prioriteta za davanje u najam socijalnih stanova su:

1. Dužina prebivanja na području Grada.

Podnositelju zahtjeva pripada 1 bod za svaku daljnju godinu (više od deset godina) prebivanja na području Grada.

Dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu za podnositelja zahtjeva.

2. Radni staž.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu radog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 1 bod.

Dokazuje se preslikom radne knjižice/elektroničkog zapisa o radnopravnom statusu izdan od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili potvrdom o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

3. Samohrani roditelj.

Podnositelju zahtjeva (samohranom roditelju) pripada 10 bodova.

Dokazuje se pravomoćnom sudskom odlukom o razvodu braka, odlukom o roditeljskoj skrbi, smrtnim listom supružnika, te uvjerenjem nadležnog centra za socijalnu skrb o privremenom uzdržavanju ili na drugi dokazivi način.

4. Zdravstveno stanje.

Pod zdravstvenim stanjem podnositelja zahtjeva odnosno člana njegovoga domaćinstva smatra se invaliditet po bilo kojoj osnovi. Bodovanje se računa sukladno postotku invalidnosti i to kako slijedi:

- osobe sa invaliditetom sa 10 % oštećenja organizma – 1 bod,
- osobe sa invaliditetom sa 20 % oštećenja organizma – 2 boda,
- osobe sa invaliditetom sa 30 % oštećenja organizma – 3 boda,
- osobe sa invaliditetom sa 40 % oštećenja organizma – 4 boda,
- osobe sa invaliditetom sa 50 % oštećenja organizma – 5 bodova,
- osobe sa invaliditetom sa 60 % oštećenja organizma – 6 bodova,
- osobe sa invaliditetom sa 70 % oštećenja organizma – 7 bodova,
- osobe sa invaliditetom sa 80 % oštećenja organizma – 8 bodova,
- osobe sa invaliditetom sa 90 % oštećenja organizma – 9 bodova,
- osobe sa invaliditetom sa 100 % oštećenja organizma – 10 bodova.

Dokazuje se rješenjem Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje, nalaz nadležnog tijela za vještačenje.

5. Sudjelovanje u Domovinskom ratu.

Podnositelju zahtjeva i/ili članu njegovoga kućanstva koji je u statusu hrvatskog branitelja sudjelovao u obrani suvereniteta Republike Hrvatske pripada 5 bodova, a hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata pripada 10 bodova.

Dokazuje se potvrdom nadležnog tijela Ministarstva obrane odnosno Ministarstva unutarnjih poslova.

6. Roditelji i samohrani roditelj s maloljetnom djecom.

- roditeljima, odnosno samohranom roditelju pripada 1 bod za svako maloljetno dijete.

Članak 4.

Članom kućanstva u smislu ove Odluke smatra se bračni drug, izvanbračni drug, djeca rođena u braku i izvan braka, pastorčad, roditelji i osobe koje je podnositelj zahtjeva po zakonu dužan uzdržavati.

Status izvanbračne zajednice dokazuje se potvrdom Centra za socijalnu skrb, sudskom presudom ili Izjavom podnositelja zahtjeva koja je ovjerena od strane javnog bilježnika.

Članak 5.

Bodovi dobiveni po mjerilima iz članka 3. ove Odluke zbrajaju se, te se na temelju istih utvrđuje redoslijed na Listi reda prvenstva za dobivanje u najam pojedinog stana (u daljnjem tekstu: Lista).

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima podnositelj koji ima više bodova po sljedećem redoslijedu:

- Hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata,
- podnositelj koji ima više bodova po zdravstvenom stanju.

Članak 6.

Postupak za utvrđivanje Liste pokreće gradonačelnik Grada Križevaca (u daljnjem tekstu: gradonačelnik) na prijedlog Upravnog odjela objavom Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam koji obavezno sadrži:

1. odredbe iz kojih su vidljivi uvjeti Javnog poziva,
2. kriterije na temelju kojih će se određivati red prvenstva kandidata,
3. odredbe o dokazima i izjavama koje se obavezno prilažu uz zahtjev, na temelju kojih se utvrđuju činjenice glede reda prvenstva,
4. odredbe o roku i mjestu podnošenja zahtjeva,
5. odredbe o rokovima za utvrđivanje, te mjestu i vremenu objave Liste,
6. druge odredbe koje se odnose na podnošenje zahtjeva, njihovu obradu, te postupke nadležnih tijela.

Javni poziv za prikupljanje zahtjeva obavezno se objavljuje na oglasnoj ploči Grada, na web stranici Grada i u medijima.

Cjelokupni postupak za utvrđivanje Liste provodi Povjerenstvo za davanje u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Križevaca (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo imenuje gradonačelnik, a sastoji se od predsjednika i četiri (4) člana.

Stručno-administrativne poslove za Povjerenstvo i gradonačelnika u postupcima temeljem ove Odluke obavlja Upravni odjel.

Članak 7.

Rok za podnošenje zahtjeva po javnom pozivu ne može biti kraći od petnaest (15) dana od dana objave javnog poziva.

Zahtjevi se podnose s potrebnim priložima i u zatvorenim kovertama s naznakom "Javni poziv - Lista reda prvenstva za davanje socijalnih stanova u najam".

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

Na temelju zaprimljenih zahtjeva i dopunom istih Povjerenstvo će sukladno odredbama ove Odluke, utvrditi pravo na uvrštenje na Listu za pojedini stan, rangirati podnesene zahtjeve i izraditi prijedlog Liste za pojedini stan temeljem izvršenog bodovanja.

Prijedlog Liste za pojedini stan objavljuje se na oglasnoj ploči Grada i na web stranici Grada.

Prijedlog Liste sadrži:

1. redni broj,
2. ime i prezime podnositelja zahtjeva i adresu stanovanja,
3. broj bodova po svakom kriteriju i ukupan broj bodova,
4. mjesto i datum utvrđivanja Liste,
5. navod o odbacivanju zahtjeva koji ne ispunjavaju uvjete Javnog poziva i
6. pouku o pravnom lijeku.

Članak 8.

Nezadovoljni kandidat, podnositelj zahtjeva, ima pravo prigovora na prijedlog Liste za pojedini stan kojom se odbija ili odbacuje njegov zahtjev, kao i na utvrđeni red prvenstva i izvršeno bodovanje, u roku od osam (8) dana, računajući od dana objave prijedloga Liste na oglasnoj ploči Grada i web stranici Grada.

Prigovor iz stavka 1. ovog članka, podnosi se gradonačelniku u pisanom obliku.

O prigovoru iz stavka 2. ovoga članka gradonačelnik donosi Odluku, te utvrđuje konačnu Listu za pojedini stan. Konačna Lista za pojedini stan objavljuje se na web stranici Grada i oglasnoj ploči Grada.

Članak 9.

Odluke o davanju stanova u najam na temelju konačne Liste donosi gradonačelnik, a na prijedlog Povjerenstva.

Članak 10.

Odluka o davanju stana u najam obavezno sadrži:

1. ime i prezime, adresu i OIB osobe kojoj se daje stan u najam,
2. podatke o stanu,
3. podatke o osobama koji će s najmoprimcem koristiti stan,
4. vrsta najma i vrijeme trajanja najma,
5. obvezu zaključivanja ugovora o najmu stana.

III. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 11.

Ugovori koji se zaključuju temeljem Liste zaključuju se na rok od pet (5) godina.

Ukoliko potencijalni najmoprimac odbije prihvatiti stan i potpisati Ugovor o najmu stana gubi mogućnost ponovnog natjecanja za najam stana u vlasništvu Grada.

Najmoprimac ima obvezu da svake godine do 31. siječnja najmodavcu dostavi svu potrebnu dokumentaciju kojom će dokazati da i dalje ispunjava uvijete za socijalni status i kriterije utvrđene ovom Odlukom.

Članak 12.

Najam stana može se produžiti na naredno razdoblje od pet (5) godina ukoliko najmoprimac i dalje ima status koji zadovoljava uvijete iz ove Odluke.

Najmoprimac ima obvezu da o svakoj promjeni svog statusa, osobito socijalnog statusa obavijesti najmodavca u roku od 8 dana od dana nastanka promjene u statusu.

Najmodavac će u roku od najmanje 30 dana prije isteka Ugovora o najmu stana uputiti u pisanom obliku upit najmoprimcu o namjeri produljenja Ugovora o najmu stana.

Ukoliko najmoprimac u za to mu ostavljenom roku ne obavijesti najmodavca u pisanom obliku o namjeri produljenja Ugovora o najmu stana, isti će prestati istekom roka na koji je ugovoren.

Okolnosti vezane za produljenje najma utvrđuje Povjerenstvo te prijedlog Odluke upućuje gradonačelniku na razmatranje i donošenje Odluke.

Članak 13.

Ugovor o najmu stana obvezno se zaključuje u pisanom obliku i naročito sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. opis stana koji se daje u najam, visinu najamnine i način plaćanja,
3. vrste troškova koji se plaćaju u svezi s korištenjem stana i način njihova plaćanja,
4. članove obiteljskog domaćinstva najmoprimca koji će s njim stanovati,
5. vrijeme trajanja najma,
6. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje pripada zgradi,
7. odredbe o primopredaji stana,
8. odredbe o pravu najmodavca da kontrolira ispravnost korištenja stana,
9. prava, dužnosti i obveze najmoprimca za vrijeme najma,
10. obveze ugovornih strana glede tekućeg i investicijskog održavanja stana,
11. odredbe o zabrani davanja stana u podnajam,
12. odredbe o prestanku, otkazu i raskidu ugovora o najmu stana,
13. otkazni rokovi i način davanja otkaza,
14. odredbe o postupanju u slučaju smrti ili trajnom napuštanju stana od strane najmoprimca,
15. odredbe o zabrani bilo kakvih radova - preinake i adaptacije u stanu bez suglasnosti najmodavca,
16. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana.

Članak 14.

Visina najamnine za davanje u najam socijalnih stanova utvrđuje se u iznosu od 1,53 kn/m².

Članak 15.

Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe po zaključenju Ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je dužan u stan useliti se u roku od trideset (30) dana od dana zaključenja Ugovora o najmu stana.

Ukoliko najmoprimac bez opravdanog razloga ne useli u stan u roku navedenom u stavku 2. ovoga članka, Ugovor o najmu stana prestaje važiti.

Useljenjem u stan smatra se obavljena primopredaja sa sastavljenim zapisnikom o istom te zaključenje Ugovora o najmu stana i unošenje u stan namještaja i ostalih stvari od strane najmoprimca.

Članak 16.

Najmodavac je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana sukladno odredbama Ugovora o najmu stana.

Najmoprimac o svom trošku održava stan i snosi troškove koji su posljedica redovne upotrebe stana.

Najmoprimac snosi i troškove uporabe stana neposredno plaćajući iste davateljima javnih usluga (električna energija, toplinska energija, plin iz distributivne mreže, telefon, voda i odvodnja, kućni otpad i sl.).

Članak 17.

Najmoprimac je dužan koristiti stan za stanovanje na način:

- da druge stanare ne ometa u mirnom korištenju stana,
- da pri korištenju stana postupa pažljivo i čuva stan i zgradu od kvara i oštećenja,
- da koristi stan, zajedničke dijelove i uređaje zgrade i zemljišta u skladu s njihovom namjenom,
- da redovito podmiruje najamninu i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Članak 18.

Najmoprimac ne smije bez pisane suglasnosti najmodavca obavljati preinake, adaptacije ili rekonstrukcije stana.

Pod radovima iz stavka 1. ovoga članka podrazumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina, namjena pojedinih prostorija ili se ugrožava konstrukcija zgrade.

Suglasnost u smislu stavka 1. i 2. ovoga članka daje Upravni odjel na prijedlog Povjerenstva.

Članak 19.

Najmoprimac za štetu koju on ili član kućanstva prouzroče u stanu ili zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade odgovara sukladno Zakonu o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 30/05, 41/08, 125/11. i 78/15).

Za neplaćenu najamninu i ostale troškove vezane uz najam stana te počinjenu štetu u smislu stavka 1. ovoga članka s najmoprimcem solidarno odgovaraju i članovi njegovog kućanstva.

Članak 20.

Najmoprimac je dužan najamninu za stan plaćati u roku navedenom u Ugovoru o najmu stana.

Članak 21.

Najmoprimac je dužan vratiti stan najmodavcu slobodan od osoba i stvari kada on i član njegov kućanstva stekne u vlasništvo useljivu kuću ili stan odnosno ima u najmu drugi stan na području Republike Hrvatske.

Najmoprimac je dužan o okolnostima iz stavka 1. ovoga članka obavijestiti najmodavca najmanje u roku od trideset (30) dana od dana stjecanja vlasništva nekretnine, odnosno zaključenja ugovora o najmu drugog stana.

Najmoprimac je dužan stan predati najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od trideset (30) dana od dana kad je obavijestio najmodavca o okolnostima iz stavka 1. ovog članka.

Članak 22.

Ugovor o najmu stana prestaje istekom ugovorenog vremena, raskidom, sporazumom o prekidu najma i na drugi način propisan Zakonom o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98, 66/98. i 22/06) .

Članak 23.

U slučaju smrti najmoprimca prava i dužnosti najmoprimca prelaze na njegovog bračnog ili izvanbračnog druga koji je naveden u Ugovoru o najmu stana.

U slučaju kada najmoprimac napusti stan prava i dužnosti najmoprimca prelaze na jednog od članova obiteljskog kućanstva iz Ugovora o najmu stana.

Članovi kućanstva najmoprimca u slučaju nastupa okolnosti iz stavka 1. i 2. ovog članka, dužni su u roku od trideset (30) dana prijaviti najmodavcu nastalu promjenu.

Članak 24.

Najmodavac može otkazati Ugovor o najmu stana, ako se najmoprimac ili članovi njegovoga kućanstva koriste stanom suprotno zakonu, ovoj Odluci i Ugovoru o najmu stana, a osobito ako:

- ne koristi stan duže od dva mjeseca bez suglasnosti najmodavca,
- koristi stan na način da druge korisnike stanova ili poslovnog prostora u zgradi, ometa u njihovom korištenju, te remeti javni red i mir ili svojim postupcima čini druge kažnjive radnje u svezi s korištenjem stana,
- stan ili dio stana bez suglasnosti najmodavca daje u podnajam,
- ne plati u ugovorenom roku najamninu,
- kada najmoprimac i/ili njegov član kućanstva stekne u vlasništvo kuću ili stan, ima u najmu drugi stan na području Republike Hrvatske ili otuđe stan ili kuću,
- ako najmoprimac više nema status koji zadovoljava uvijete iz ove Odluke,
- ako se utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana,
- u drugim slučajevima predviđenim ovom Odlukom, Ugovorom o najmu stana ili Zakonom o najmu stanova.

Članak 25.

Prije davanja otkaza Ugovora o najmu stana, najmodavac će najmoprimca pisano opomenuti da u roku od trideset (30) dana od dana prijema pismena, otkloni razloge za otkaz.

U slučaju da najmoprimac ne otkloni po opomeni iz stavka 1. ovog članka razloge za otkaz ili iste ponovi, na prijedlog Povjerenstva, gradonačelnik će donijeti Odluku o raskidu ugovora o najmu stana.

Odluka o raskidu Ugovora o najmu stana predaje se najmoprimcu neposredno uz potpis ili poštom preporučeno.

Članak 26.

Ugovor o najmu stana može prestati i sporazumom stranaka sukladno Zakonu o najmu stanova.

Sporazumom stranaka Ugovor o najmu može prestati u svako doba pri čemu će se strane sporazumjeti o načinu i vremenu predaje stana.

Članak 27.

Svaka ugovorna strana može u svako doba raskinuti Ugovor o najmu stana ako druga strana ne ispunjava obveze iz Ugovora o najmu stana i Zakona o najmu stanova.

Izjava o raskidu Ugovora o najmu stana daje se u pisanom obliku i predaje drugoj strani neposredno uz potpis ili poštom preporučeno.

Rok za iseljenje po raskidu ugovora o najmu stana je trideset (30) dana od dana prijema izjave o raskidu ugovora o najmu stana.

Članak 28.

Najmoprimac je dužan po iseljenju iz stana isti predati najmodavcu u stanju u kojem ga je primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom uporabom stana.

O primopredaji stana sastavlja se zapisnik.

IV. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 29.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Grada Križevaca".

GRADSKO VIJEĆE GRADA KRIŽEVACA

KLASA: 371-01/16-01/6

URBROJ: 2137/02-02/03-16-2

Križevci,

PREDSJEDNIK:

Dragutin Guzalić, struč.spec.ing.aedif.

O b r a z l o ž e n j e

Grad Križevci je u tijeku 2015. godine izvršio rekonstrukciju obiteljske kuće s tri stana u Cubincu u svrhu da se u predmetne tri stambene jedinice usele socijalno osjetljiviji građani s područja Grada Križevaca koji nisu u mogućnosti plaćati tržišnu cijenu najma stanova.

Upravni odjel izradio je prijedlog Odluke o davanju u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Križevaca kako bi se socijalno osjetljivim skupinama građana dala dugoročna sigurnost i osigurali povoljni uvjeti najma.

Sukladno navedenome, a sa svrhom da se socijalni stanovi daju u najam kao vid društvene brige za skupine građana koji su u teškoj materijalnoj situaciji, predlaže se da prihvatite prijedlog Odluke o davanju u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Križevaca.

Upravni odjel za stambeno-komunalne djelatnosti