

Na temelju članka 25. Statuta Općine Lastovo („Službeni glasnik Općine Lastovo, broj 3/09., 1/13., 2/13., 5/18., 6/20., 7/20. - pročišćeni tekst i 2/21.), Općinsko vijeće Općine Lastovo, na 28. sjednici održanoj 16. ožujka 2021. godine, donosi

O D L U K U

o najmu stanova

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se:

- uvjeti, mjerila i postupak za davanje u najam stanova koji su izgrađeni sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja i drugih,
- prava i obveze najmodavca i najmoprimca,
- druga pitanja u svezi s davanjem općinskih stanova u najam.

Članak 2.

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 najmoprimac koristi mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Članak 3.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na davanje u najam stanova iz članka 2. ove Odluke, koji nisu u vlasništvu Općine Lastovo (u daljnjem tekstu: Općina), a na kojima Općina ima pravo upravljanja odnosno davanja u najam.

II. UVJETI ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 4.

Pravo na podnošenje zahtjeva ima punoljetna osoba koja zajedno sa svim članovima svog obiteljskog domaćinstva kumulativno ispunjava sljedeće uvjete:

1. da su državljani Republike Hrvatske,
2. da imaju prebivalište i boravište na području Općine,
3. da nemaju u vlasništvu, suvlasništvu ili u bilo kojem obliku korištenja nekretninu uvjetnu za stanovanje na području Općine,
4. da ne koriste bez valjanog pravnog temelja stan ili drugu nekretninu u vlasništvu Općine,
5. da nemaju nepodmirenih dugovanja prema Općini.

Članak 5.

Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva smatra se bračni drug, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorki i posvojenici, posvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom, pod uvjetom da s podnositeljem zahtjeva odnosno najmoprimcem stanuje.

Status izvanbračne zajednice dokazuje se pisanom izjavom izvanbračnih drugova.

Članak 6.

Nakon provedenog postupka po raspisanom javnom natječaju, sukladno odredbama ove Odluke općinski stanovi daju se u najam po konačno utvrđenoj Listi reda prvenstva podnositelja zahtjeva za davanje u najam stana.

Stanovi za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja mogu se dati u najam samo na temelju Liste reda prvenstva iz stavka 1. ovog članka.

Općinsko vijeće Općine Lastovo (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) može zaključkom odrediti stanove čija će namjena biti davanje u najam osobama iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 7.

Iznimno od odredbe članka 6. ove Odluke općinski stan može se dati u najam izvan Liste reda prvenstva:

- osobama deficitarnih profesija za koje se ocijeni da su prijeko potrebne Općini, i to na razdoblje od godinu dana, sa mogućnošću produljenja ugovora,
- u drugim društveno opravdanim slučajevima.

III. MJERILA ZA UTVRĐIVANJE LISTE REDA PRVENSTVA

Članak 8.

Mjerila za utvrđivanje Liste reda prvenstva za davanje u najam općinskih stanova sukladno ovoj Odluci su:

1. vrijeme prebivališta i boravišta na području Općine Lastovo,
2. broj članova obiteljskog domaćinstva,
3. primanja po članu obiteljskog domaćinstva,
4. socijalno - zdravstveni status,
5. školovanje djece,
6. mlade obitelji,
7. stručna sprema podnositelja zahtjeva,
8. prijenos neriješenog zahtjeva na sljedeću Listu reda prvenstva.

1. Vrijeme prebivališta i boravišta na području Općine Lastovo

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva za svaku punu godinu neprekidnog prebivališta i boravišta na području Općine, pripada 1 bod.

Godine prebivališta i boravišta na području Općine u smislu stavka 1. ovog članka, dokazuju se uvjerenjem izdanim od Ministarstva unutarnjih poslova.

Smatra se da je podnositelj prebivao na području Općine i prije njegove prve prijave prebivališta ukoliko je njegov roditelj ili osoba kojoj je odlukom nadležnog tijela bio povjeren na odgoj i čuvanje, imao prijavljeno prebivalište na području Općine, u kom slučaju treba dostaviti i odgovarajuću dokumentaciju iz koje se na nedvosmislen način može utvrditi prebivalište na području Općine (uvjerenje o prebivalištu roditelja odnosno osobe kojoj je bio povjeren na odgoj i čuvanje, te potvrdu i isprave o pohađanju vrtića, škole u određenom razdoblju, zdravstvene ustanove i slično).

2. Broj članova obiteljskog domaćinstva

Članak 10.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

- samac 1 bod,
- dva člana obiteljskog domaćinstva 3 boda,
- tri člana obiteljskog domaćinstva 5 bodova,
- četiri člana obiteljskog domaćinstva i više 7 bodova,
- a za status samohranog roditelja dodatna 3 boda.

Status člana obiteljskog domaćinstva dokazuje se rodnim listom, a status usvojenika i status uzdržavane osobe pravomoćnim aktima nadležnih tijela i drugim dokumentima o uzdržavanju iz kojih se nedvosmisleno mogu utvrditi te činjenice.

Status samohranog roditelja dokazuje se pravomoćnom sudskom odlukom o razvodu braka, odlukom o roditeljskoj skrbi ili smrtnim listom supružnika te uvjerenjem nadležnog centra za socijalnu skrb o uzdržavanju.

3. Primanja po članu obiteljskog domaćinstva

Članak 11.

Prema ukupnim prosječnim mjesečnim primanjima po članu obiteljskog domaćinstva ostvarenim u prethodnoj godini, podnositelju zahtjeva utvrđuju se bodovi:

- do 50,00% prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini 10 bodova,

Ukupnim primanjima obiteljskog domaćinstva smatra se ukupan prihod obiteljskog domaćinstva (podnositelja zahtjeva i svih članova) ostvaren u godini koja prethodi objavljivanju natječaja iz članka 17. ove Odluke, a čine ga sva primanja i prihodi po osnovi rada, mirovine, socijalne skrbi, invaliditeta, bolovanja, porodijskih prava, dječjeg doplatka, naknade za nezaposlenost, alimentacije, imovine, dividende, ugovora o djelu te sva druga novčana primanja i prihodi.

Podnositelj zahtjeva je obvezan uz zahtjev priložiti uvjerenja i potvrde o svim primanjima iz stavka 2. ovog članka za sebe i članove obiteljskog domaćinstva, a posebice:

- potvrdu o visini dohotka Porezne uprave,
- uvjerenja i potvrde isplatitelja svih primanja i prihoda,
- potvrdu Zavoda za zapošljavanje za nezaposlene osobe,
- za redovne studente potvrdu fakulteta o redovitom školovanju,
- druge dokaze koje se od njega zatraže.

4. Socijalno - zdravstveni status

Članak 12.

Za invalidnost po bilo kojoj osnovi podnositelju zahtjeva i/ili članu njegovog obiteljskog domaćinstva, pripada:

- invalidi sa 20 i više % oštećenja organizma 2 boda,
- osobe ometene u tjelesnom ili mentalnom ili psihičkom razvoju (dokazuje se uvjerenjem Centra za socijalnu skrb) 5 bodova.

Invalidnost, tjelesno oštećenje te pravo na dodatak za pomoć i njegu dokazuje se pravomoćnim rješenjem nadležnog tijela za utvrđivanje invalidnosti.

5. Školovanje djece

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva za djecu, pripada po djetetu:

- u jasticama, vrtiću i osnovnoj školi..... 5 bodova,
- u srednjoj školi..... 4 boda,
- na fakultetu..... 3 boda.

Kao dokaz, prilaže se potvrda jaslica, vrtića, škole odnosno fakulteta.

6. Mlade obitelji

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva i njegovom bračnom ili izvanbračnom drugu pripadaju sljedeći bodovi:

- mlađi od 35 godina..... 10 bodova.

Kao dokaz, prilaže se rodni list, preslika osobne iskaznice ili drugi dokument iz kojega je razvidan datum rođenja.

Brak se dokazuje vjenčanim listom, a status izvanbračne zajednice sukladno članku 5., stavku 2. ove Odluke.

7. Stručna sprema podnositelja zahtjeva

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva i članovima njegova obiteljskog domaćinstva, prema stručnoj spremi, pripadaju sljedeći bodovi:

- VSS i viši stupanj.....15 bodova,
- VŠS.....10 bodova,
- SSS.....5 bodova.

Stručna sprema dokazuje se preslikom diplome ili svjedodžbe.

8. Prijenos neriješenog zahtjeva na sljedeću Listu reda prvenstva.

Članak 16.

Podnositelju zahtjeva kojemu za vrijeme važenja Liste reda prvenstva za davanje u najam općinskih stanova nije riješeno stambeno pitanje, za naredno razdoblje - novu Listu reda prvenstva pripada..... 0,5 bodova.

IV. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

1. Javni natječaj za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam

Članak 17.

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Lista reda prvenstva), na prijedlog Povjerenstva iz članka 19. ove Odluke pokreće Općinski načelnik Općine Lastovo (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik) objavljivanjem javnog natječaja za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

Članak 18.

Natječaj se raspisuje ovisno o raspoloživosti stanova.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Lastovo, (u daljnjem tekstu: oglasna ploča Općine) i na službenoj web stranici Općine Lastovo (u daljnjem tekstu: web stranici Općine).

Rok za podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam je 30 dana, računajući od dana objave natječaja.

Zahtjev za davanje stana u najam s priložima podnosi se Općini Lastovo, Jedinstvenom upravnom odjelu, na adresi Dolac 3, 20290 Lastovo poštom preporučeno ili izravno pisarnici.

Natječaj obvezatno sadrži:

- uvjete za davanje stanova u najam,
- mjerila za utvrđivanje Liste reda prvenstva,
- isprave i dokaze o ispunjavanju uvjeta i za bodovanje po mjerilima koje se moraju priložiti zahtjevu za davanje stana u najam,
- rok i mjesto podnošenja zahtjeva,
- mjesto objavljivanja Liste reda prvenstva,
- rok za izjavu prigovora na prijedlog Liste reda prvenstva.

2. Povjerenstvo za davanje stanova u najam

Članak 19.

Povjerenstvo za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) osniva i imenuje odlukom Općinski načelnik.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo utvrđuje prijedlog Liste reda prvenstva, predlaže konačnu Listu reda prvenstva Općinskom načelniku, predlaže Općinskom načelniku davanje stana u najam te obavlja i druge zadatke utvrđene ovom Odlukom.

3. Obavljanje stručnih i administrativno - tehničkih poslova

Članak 20.

Sve stručne i administrativno - tehničke poslove u svezi s davanjem stanova u najam i korištenjem općinskih stanova obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Lastovo (u daljnjem tekstu: Jedinstveni upravni odjel).

Poslove provjere korištenja stanova uz ovlaštene djelatnike Jedinstvenog upravnog odjela obavlja naročito komunalni redar Općine Lastovo prema nalogima pročelnika Jedinstvenog upravnog odjela.

4. Provedba natječaja i utvrđivanje Liste reda prvenstva

Članak 21.

Podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam uz zahtjev mora obvezatno priložiti sve isprave i dokaze na temelju kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva, a posebno:

1. uvjerenje o prebivalištu i boravištu za sebe i ostale članove obiteljskog domaćinstva,
2. vjenčane i rodne listove za sebe i ostale članove obiteljskog domaćinstva,
3. uvjerenja i potvrde o primanjima za sebe i ostale članove obiteljskog domaćinstva,

4. potvrdu zemljišno - knjižnog odjela nadležnog Općinskog suda da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva nisu ili jesu evidentirani kao vlasnici ili suvlasnici obiteljske kuće ili stana ili druge nekretnine,
5. fotodokumentaciju da je nekretnina neuvjetna za stanovanje, ako postoji nekretnina u vlasništvu podnositelja zahtjeva,
6. izjavu da nema na korištenje niti jednu nekretninu uvjetnu za stanovanje,
7. dokaz o invalidnosti,
8. dokaz o primanju zajamčene minimalne naknade od Centra za socijalnu skrb,
9. dopunske dokaze koje zatraži Povjerenstvo ili Jedinostveni upravni odjel.

Tekst obrasca zahtjeva za davanje stana u najam i izjave koje se zahtjevu prilažu utvrđuje Povjerenstvo.

Članak 22.

Kod zahtjeva za davanje stana u najam koji su nepotpuni, podnositelju zahtjeva odredit će se rok od 8 (osam) dana da dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom.

Ako podnositelj zahtjeva u roku iz stavka 1. ovog članka ne upotpuni zahtjev na način kako je od njega zatraženo, Povjerenstvo će zaključkom odbaciti zahtjev kao nepotpun.

Članak 23.

Zahtjeve osoba za davanje stana u najam koji su podneseni izvan roka utvrđenog u natječaju Povjerenstvo će zaključkom odbaciti kao nepravodobne.

Zahtjeve osoba koje ne ispunjavaju uvjete iz članka 4. ove Odluke Povjerenstvo će zaključkom odbiti kao neosnovane.

Članak 24.

Nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva za davanje stana Povjerenstvo će na temelju utvrđenog činjeničnog stanja, sukladno mjerilima iz ove Odluke utvrditi broj bodova prema svakom pojedinom mjerilu iz ove Odluke te ukupni broj bodova po svakom zahtjevu kod kojeg su ispunjeni uvjeti za davanje stana u najam.

Članak 25.

Na osnovi utvrđenog ukupnog broja bodova po svakom zahtjevu kod kojeg su ispunjeni svi uvjeti za davanje stana u najam, Povjerenstvo utvrđuje prijedlog Liste reda prvenstva s redoslijedom podnositelja zahtjeva prema ukupnom broju bodova.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki ukupni broj bodova, prednost na Listi reda prvenstva ima:

- osoba koja prima zajamčenu minimalnu naknadu pri Centru za socijalnu skrb, ako je to jednako,
- osoba slabijeg imovnog stanja, ako je to jednako,
- osoba koja ima više bodova na ime prebivališta i boravišta na području Općine Lastovo, ako je to jednako,
- osoba koja ima više članova obiteljskog domaćinstva.

Članak 26.

Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj,
- prezime i ime i adresu podnositelja zahtjeva,

- ukupni broj članova obiteljskog domaćinstva,
- broj bodova po svakom mjerilu,
- ukupni broj bodova,
- datum utvrđivanja Liste,
- obveze podnositelja zahtjeva za prijavu promjena iz članka 31. ove Odluke,
- datum objavljivanja Liste,
- uputu o pravnom lijeku.

Članak 27.

Prijedlog Liste reda prvenstva službeno se objavljuje na oglasnoj ploči Općine i na web stranici Općine.

O utvrđenom prijedlogu Liste reda prvenstva na oglasnoj ploči Općine i na web stranici Općine se objavljuje službena obavijest da je Povjerenstvo utvrdilo prijedlog Liste te podatak o mjestu i vremenu objave Liste i o pravu pisanog prigovora na istu.

Članak 28.

Na prijedlog Liste reda prvenstva svaka osoba s Liste ima pravo pisanog prigovora na obavljeno bodovanje i utvrđeni redosljed na Listi.

Prigovor iz prethodnog stavka ovog članka podnosi se Općinskom načelniku putem Jedinственog upravnog odjela, i to u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave Liste reda prvenstva.

Članak 29.

Nakon konačnog odlučivanja po prigovorima iz članka 28. ove Odluke, na prijedlog Povjerenstva Općinski načelnik utvrđuje konačnu Listu reda prvenstva.

Konačna Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Općine i na web stranici Općine.

Članak 30.

Konačna Lista reda prvenstva vrijedi do utvrđivanja nove konačne Liste reda prvenstva.

Članak 31.

Podnositelji zahtjeva s konačne Liste reda prvenstva za vrijeme važenja Liste obvezni su pisano prijaviti za sebe i ostale članove obiteljskog domaćinstva svaku promjenu glede:

- stjecanja, otuđenja vlasništva ili suvlasništva na nekretninama, kao i stjecaju prava na korištenje nekretnine,
- prestanka prava na zajamčenu minimalnu naknadu,
- smanjenja broja članova obiteljskog domaćinstva,
- drugih promjena od bitnog utjecaja na utvrđeni status i davanje stana u najam.

Prijava iz stavka 1. podnosi se Jedinственom upravnim odjelu u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

5. Akt o davanju stana u najam

Članak 32.

Prije odlučivanja o davanju stana u najam najprije će se utvrditi namjena stana slobodnog za davanje u najam.

Ako je stan namijenjen za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja, takav stan se daje u najam prema redoslijedu tih osoba na konačnoj Listi reda prvenstva.

Članak 33.

Nakon provedenog postupka namjene stana iz članka 32. ove Odluke, a prije odlučivanja o davanju stana u najam na temelju konačne Liste reda prvenstva, obavit će se očevid, odnosno dodatna provjera dokaza za osobu kandidata za davanje stana u najam o ispunjavanju uvjeta propisanih ovom Odlukom, a posebno u odnosu na eventualno stjecanje vlasništva ili suvlasništva na nekretninama i ukupna primanja obiteljskog domaćinstva u prethodnoj godini.

Članak 34.

S konačne Liste reda prvenstva brisat će se podnositelj zahtjeva za kojeg se utvrdi:

- da on ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva ne ispunjavaju uvjete iz članka 4. ove Odluke,
- da je dao neistinite podatke koji su utjecali na ostvarivanje prava na dodjelu stana u najam,
- da ne prebiva, odnosno boravi na području Općine Lastovo ili da nije neprekidno prebivao, odnosno boravio na području Općine Lastovo od podnošenja zahtjeva,
- da on ili ostali članovi obiteljskog domaćinstva nisu postupili u svemu prema odredbi članka 31. ove Odluke,
- koji odbije ponuđeni odgovarajući stan ili se ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u ostavljenom roku.

S konačne Liste reda prvenstva briše se i podnositelj zahtjeva kojem je dan u najam odgovarajući stan.

Članak 35.

O ažuriranju konačne Liste reda prvenstva temeljem odredbi članka 32., 33. i 34. ove Odluke u svakom pojedinom slučaju, na prijedlog Povjerenstva, odlučuje Općinski načelnik odlukom.

Članak 36.

Na temelju konačne i ažurirane Liste reda prvenstva, na prijedlog Povjerenstva, o davanju stana u najam odlučuje Općinski načelnik odlukom.

Članak 37.

Odluka iz članka 35. i 36. ove Odluke objavljuju se na oglasnoj ploči Općine i na web stranici Općine.

Na odluku iz stavka 1. ovog članka, radi preispitivanja iste, nezadovoljna stranka može podnijeti pisani prigovor Općinskom načelniku u roku od 8 (osam) dana od dana dostave za stranku kojoj je odluka izravno dostavljena, odnosno od dana objave za ostale stranke u postupku.

U postupku preispitivanja odluke Općinski načelnik može odluku izmijeniti, potvrditi ili podneseni prigovor odbiti kao neosnovan.

V. UGOVOR O NAJMU STANA, PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 38.

Na temelju odluke Općinskog načelnika o davanju stana u najam, na osnovi odredaba ove Odluke zaključuje se ugovor o najmu stana.

Ugovor o najmu stana u ime Općine Lastovo kao najmodavca potpisuje Općinski načelnik.

Ugovor o najmu stana kao druga ugovorna strana potpisuje osoba kojoj je stan dan u najam, kao najmoprimac.

Članak 39.

Ugovor o najmu stana zaključuje se kao javnobilježnički akt, a trošak ovjere snosi najmoprimac.

Članak 40.

Nije dozvoljeno useliti u općinski stan bez izvršene zapisničke primopredaje stana između Općine Lastovo i najmoprimalca, niti je dozvoljeno koristiti stan bez zaključenog ugovora o najmu stana.

Članak 41.

Danom primopredaje stana smatra se dan na koji je Općina Lastovo kao najmodavac zapisnički predala najmoprimcu stan u posjed i na korištenje.

Članak 42.

Ako najmoprimac odbije primiti stan na korištenje, prethodno potpisani ugovor o najmu stana je ništav.

Članak 43.

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pisanom obliku a sadrži osobito:

- ugovorne strane,
- adresu i opis stana koji se daje u najam,
- visinu najamnine i način plaćanja,
- odredbu kojom najmoprimac izričito pristaje na povećanje najamnine u ugovorenom roku ako se poveća najamnina po odluci ovlaštenog tijela,
- vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
- podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom,
- vrijeme trajanja najma,
- odredbe o održavanju stana,
- obveza najmoprimalca o izvješćivanju najmodavca glede nastalih promjena njegova socijalnog i imovinskog statusa,
- odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
- odredbu da najmoprimac ne može obaviti radove adaptacije ili rekonstrukcije u stanu bez suglasnosti najmodavca,
- odredbu o obvezi najmoprimalca da najkasnije 30 dana prije isteka ugovora o najmu obavijesti najmodavca o svim eventualnim promjenama svog statusa glede uvjeta i mjerila iz ove Odluke,
- odredbu o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o primopredaji stana.

Članak 44.

Ugovor o najmu stana namijenjen za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja zaključuje se na određeno vrijeme, sukladno odredbama ove Odluke i odluci Općinskog načelnika, u trajanju do najviše 5 godina.

Izuzetno od stavka 1. ovoga članka, 4 stana na adresi Ivana Gundulića 4, Ubli, Lastovo davat će se u najam na neodređeno vrijeme, a iznosi uloženi u obnovu stanova će se kompenzirati sa stanarinom.

Po isteku roka iz stavka 1. ovog članka, ugovor o najmu stana obnovit će se na isto razdoblje i pod istim uvjetima ako najmoprimac, najkasnije 30 dana prije isteka ugovorenog vremena, podnese zahtjev za produženje ugovora o najmu stana i istom priloži sve isprave i dokaze iz članka 21. ove Odluke o ispunjavanju uvjeta za daljnji najam takvog stana pod istim uvjetima, a prije svega isprave i dokaze:

- za uvjete iz članka 4. ove Odluke,
- o primanjima obiteljskog domaćinstva u godini koja prethodi godini u kojoj je podnio zahtjev za produženje ugovora i koja ne smiju prelaziti iznose određene ovom Odlukom,
- o ostvarivanju prava s osnove stalne socijalne pomoći,
- o drugim uvjetima koji se moraju ispunjavati glede prava na najam stana u istom statusu iz osnovnog ugovora.

Ugovor o najmu stana iz stavka 1. ovog članka, neće se obnoviti ako najmoprimac više ne ispunjava uvjete iz ove Odluke za davanje u najam takvog stana.

Ugovor o najmu ostalih stanova, zaključit će se na određeno vrijeme sukladno odredbama ove Odluke i odluci Općinskog načelnika, u trajanju do najviše pet godina uz obvezu plaćanja najamnine.

Članak 45.

Ako najmodavac želi sklopiti ugovor o najmu stana za daljnje razdoblje prema izmijenjenim uvjetima obzirom na izmijenjeni status, dužan je o tome u roku od 30 dana pisanim putem obavijestiti najmoprimca.

Ako najmoprimac u roku od 15 dana od primitka obavijesti iz prethodnog stavka ovog članka ne prihvati ponudu, držat će se da ne želi sklopiti ugovor za daljnje razdoblje.

Članak 46.

U slučaju smrti najmoprimca, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova supružnika.

Članak 47.

Osoba iz članka 46. ove Odluke dužna je, u roku od 30 dana od smrti najmoprimca, sklopiti ugovor o najmu stana i preuzeti prava i obveze, a ukoliko ne postupi tako, smatrat će se da se stanom koriste bez ugovora o najmu i pokrenut će se postupak za iseljenje pred nadležnim sudom.

Članak 48.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana i prije roka na koji je on zaključen iz razloga navedenih u članku 19. Zakona o najmu stanova te ako najmoprimac ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva steknu u vlasništvo, suvlasništvo ili na korištenje

nekretninu uvjetnu za stanovanje, radi čega više ne ispunjava uvjete ove Odluke za najam općinskog stana.

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

Članak 49.

Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu i prije isteka roka na koji je sklopljen ako:

- najmoprimac ili drugi korisnici zajedničkih prostorija, uređaja i dijelova zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
- najmoprimac preinači stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne najmodavčeve pisane suglasnosti.

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

Članak 50.

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 slučaju iz članka 48. stavak 1. ove Odluke jest jedan mjesec. Otkazni rok počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

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

Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u roku koji je odredio najmodavac u slučaju iz stavka 2. ovog članka, kao i u slučaju iz članka 49. ove Odluke, najmodavac će nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

Članak 51.

Ugovor o najmu može prestati i sporazumom stranaka.

Ugovor može prestati sporazumom stranaka u svako vrijeme, pri čemu će se stranke sporazumjeti o načinu i vremenu predaje stana.

Ako najmoprimac ne iseli iz stana nakon sporazumno ugovorenog roka, za iseljenje se primjenjuje odredba članka 50. stavka 4. ove Odluke.

Članak 52.

Najmodavac predaje najmoprimcu stan u stanju pogodnom za stanovanje, izuzev stanova na adresi Ivana Gundulića 4, Ubli, Lastovo i dva stana (prizemlje i kat) na adresi Pokladarska 14.

Najmodavac i najmoprimac zapisnički utvrđuju stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.

Najmodavac je dužan održavati stan koji se daje u najam u stanju pogodnom za stanovanje, u skladu s ugovorom o najmu.

Članak 53.

Najmoprimac je dužan koristiti se stanom načinom dobrog domaćina i čuvati ga od oštećenja.

Najmoprimac ne smije obavljati preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne najmodavčeve pisane suglasnosti.

Najmoprimac je dužan obavijestiti najmodavca o nužnim popravcima u stanu i na zajedničkim dijelovima zgrade.

Najmoprimac je dužan snositi sve troškove redovnog održavanja stana.

Troškovi poput infrastrukturnog održavanja stana (otvori, instalacije i sl.) koje snosi najmoprimac, kompenzirat će se s najamninom.

Osim troškova iz stavka 5. ovoga članka, kompenzirat će se i troškovi ulaganja u sanitarni čvor, a koji ostaje sastavni dio stana.

Članak 54.

Najmoprimac je zajedno s članovima obiteljskog domaćinstva koji su upisani u ugovor o najmu stana, dužan useliti i živjeti u stanu.

Najmoprimcu je zabranjeno davati stan u podnajam i na korištenje trećim osobama.

U slučaju iz stavka 1. i 2. ovog članka, najmoprimac se briše s Liste reda prvenstva.

U slučaju iz stavka 1. i 2. ovog članka, najmoprimac je dužan predati odnosno vratiti stan u posjed Općini Lastovo u roku od 8 dana od dana primitka odluke Općinskog načelnika.

Članak 55.

Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili korisnici stana prouzroče u stanu i na zajedničkim dijelovima, prostorima i uređajima zgrade i zemljištu koje služi za redovnu uporabu zgrade.

Za neplaćenu najamninu i naknadu štete iz stavka 1. ovog članka postoji zakonsko založno pravo najmodavca na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegova obiteljskog domaćinstva, koje mogu biti predmetom ovrhe. Najmodavac može te pokretnine prilikom najmoprimčeva iseljenja zadržati dok ne bude plaćen neplaćeni iznos najamnine, odnosno naknade štete.

U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovoga članka za neplaćenu najamninu i počinjenu štetu solidarno s najmoprimcem odgovaraju i članovi njegova obiteljskog domaćinstva.

Članak 56.

Najmoprimac i drugi korisnici stana dužni su ovlaštenim osobama Općine Lastovo dopustiti ulazak u stan u svrhu redovne ili izvanredne provjere korištenja stana i činjenica u svezi s pravom na najam stana.

Redovna provjera korištenja stana obavlja se najmanje jednom godišnje, prema planu Jedinštenog upravnog odjela.

Izvanredna provjera korištenja stana može se izvršiti i bez prethodne najave.

Izvanredna provjera korištenja stana obavlja se naročito u sljedećim slučajevima:

- neplaćanja najamnine i/ili troškova u svezi s korištenjem stana,
- sumnje u nekorisćenje stana,
- sumnje da stan koriste osobe koje nisu upisane u ugovor o najmu stana,
- sumnje da stan više ne koriste neke osobe koje su upisane u ugovor o najmu stana,
- sumnje da se u stanu ili dijelu stana obavlja poslovna djelatnost,
- sumnje da se stan, zajednički dijelovi, prostori i uređaji zgrade i zemljište koje služi za redovnu uporabu zgrade koristi suprotno ugovoru o najmu, Zakonu, ovoj Odluci i drugim propisima ili da se na njima obavljaju preinake bez pisane suglasnosti Općine Lastovo i drugih nadležnih tijela,

- radi žurne provjere činjenica u svezi s pravom na daljnje korištenje stana (stjecanje kuće, stana ili drugih nekretnina i pokretnina, izmjene u primanjima obiteljskog domaćinstva i dr.),
- radi utvrđivanja i otklanjanja štete,
- iz drugih opravdanih razloga radi kojih se mora žurno postupati.

O obavljenoj provjeri korištenja stana sačinjava se zapisnik.

Činjenice utvrđene zapisnikom iz prethodnog stavka ovog članka predstavljaju osnovu za otkaz, odnosno raskid ugovora o najmu stana.

Članak 57.

Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma predati stan najmodavcu u stanju u kojem ga je zaprimio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem stana, osim ako su stranke drukčije ugovorile.

Članak 58.

Najmoprimac ima pravo uporabe zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje stanom te pravo korištenja zemljištem koje služi zgradi.

Najmoprimac ima pravo uporabe i drugih zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade ako je to određeno ugovorom.

Članak 59.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati najamninu i druge troškove vezane za korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi te zemljišta koje služi za redovnu uporabu zgrade.

Za vrijeme dok traje otkazni rok najmoprimac je dužan plaćati uredno najamninu i druge troškove vezane za korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi te zemljišta koje služi za redovnu uporabu zgrade, sukladno odredbama ugovora o najmu stana.

Obveze iz stavka 2. ovog članka u slučaju smrti najmoprimca, dužan je uredno izvršavati član obiteljskog domaćinstva koji je podnio zahtjev za priznavanje statusa najmoprimca i sklapanje ugovora o najmu, sve dok Općina Lastovo ne odluči po njegovom zahtjevu.

Članak 60.

Najamnina se uplaćuje u korist Proračuna Općine Lastovo, a služi za namjene određene Zakonom i odlukama nadležnih Općinskih tijela.

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

Članak 61.

Troškove vezane za korištenje stana (npr. električna energija, voda i dr.) najmoprimac je obavezan podmirivati neposredno plaćanjem davatelju usluge.

Najmoprimac je kao obveznik dužan plaćati komunalnu naknadu za stan, na temelju rješenja nadležnog tijela.

Sve obveze iz stavka 1. i 2. ovog članka najmoprimac je dužan plaćati uredno i u rokovima.

Troškove u svezi s korištenjem zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi te zemljišta koje služi za redovnu uporabu zgrade (električna energija, voda, održavanje čistoće i dr.),

najmoprimac je dužan uredno i rokovima podmirivati sukladno odluci suvlasnika zgrade odnosno nadležnog tijela.

VI. PRIJELAZNE ODREDBE

Članak 62.

Ugovori o najmu stana zaključeni prije stupanja na snagu ove Odluke, koji su zaključeni na temelju odluke Općinskog načelnika, prestaju važiti istekom roka na koji su zaključeni.

Članak 63.

Neće se zaključiti ugovor o najmu stana odnosno novi ugovor s postojećim korisnikom stana:

- ako se predmetni stan zaključkom Općinskog vijeća odredi kao stan čija će namjena biti davanje u najam osobama iz članka 6. stavka 2. ove Odluke,
- ako je korisnik stana neuredno izvršavao obvezu plaćanja najamnine odnosno naknade iz ugovora o čuvanju stana,
- ako se korisnik stana ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva nisu pridržavali ugovornih obveza ili su činili radnje koje po ugovoru, ovoj Odluci i Zakonu predstavljaju razlog za otkazivanje ili raskid ugovora o najmu stana.

Članak 64.

Osobe koje se koriste općinskim stanovima bez valjane pravne osnove obvezne su Općini Lastovo naknaditi korist koju su imale i imaju od takvog korištenja stana.

Naknada iz stavka 1. ovog članka mora se plaćati cijelo vrijeme korištenja stana bez valjane pravne osnove.

Plaćanje naknade iz prethodnog stavka ovog članka neovisno je o pravu Općine Lastovo za naknadu štete od korisnika.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka obvezne su plaćati i osobe koje su nastavile bez valjane pravne osnove koristiti stan:

- nakon isteka otkaznog roka za ugovor o najmu stana,
- nakon što je Općina Lastovo s njima odbila sklopiti ugovor o najmu stana.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 65.

Svi zahtjevi podneseni nakon donošenja Liste reda prvenstva iz članka 29. ove Odluke uzet će se u razmatranje po podnošenju novog zahtjeva u sljedećem natječajnom roku.

Članak 66.

Glede dopunskih postupnih pravila u primjeni ove Odluke analogno se primjenjuju pravila Zakona o općem upravnom postupku.

Članak 67.

U svim slučajevima koji nisu posebno propisani ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova, drugih zakona i propisa.

Članak 68.

Tumačenje odredaba ove Odluke daje Općinsko vijeće Općine Lastovo.

Članak 69.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaju vrijediti Odluka o najmu stanova („Službeni glasnik Općine Lastovo“, broj 1/98.)

Članak 70.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Lastovo“.

REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LASTOVO
OPĆINSKO VIJEĆE
KLASA: 370-01/21-01/02
URBROJ: 2145-02-21-1
Lastovo, 16. ožujka 2021. godine

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Tonći Šarić, v.r.