



P/3984043

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD SPLIT
Gradsko vijeće

KLASA: 370-07/26-01/7
URBROJ: 2181-1-03-2/2-26-5
Split, 17. ožujka 2026. godine

Na temelju članka 19.a i članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) i članka 36. Statuta Grada Splita („Službeni glasnik Grada Splita“, broj: 17/09, 11/10, 18/13, 39/13, 46/13 - pročišćeni tekst, 11/18, 6/20, 41/21 i 43/21 - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Splita, na 10. sjednici održanoj 17. ožujka 2026. godine donosi

ODLUKU

o davanju stana u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti, mjerila i postupci za davanje u najam stana u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Splita (u daljnjem tekstu: Grad), način utvrđivanja najamnine te međusobna prava i obveze ugovornih strana.

(2) Odredbe ove Odluke odnose se i na davanje u najam stana koji nije u vlasništvu Grada, a na kojem Grad polaže pravo upravljanja sukladno posebnim propisima.

Članak 2.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, neovisno jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu, odnose se na jednak način na muški i na ženski rod.

Članak 3.

Pojedini pojmovi u smislu ove Odluke te akata koji se donose na temelju nje imaju sljedeće značenje:

1. *Pravo upravljanja* podrazumijeva sklapanje pravnih poslova u korist podnositelja zahtjeva davanjem u najam ili na uporabu/korištenje stana koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo upravljanja ili korištenja te na stan koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada, a za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

2. *Useljivi stan* je skup prostorija namijenjenih za trajno stanovanje, s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje predstavljaju zatvorenu građevinsku cjelinu s posebnim ulazom, koja je primjereno opremljena infrastrukturom (struja, voda, kanalizacija i sl.) i koja udovoljava higijensko - tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje. Pod pojmom useljivi stan

ne podrazumijeva se suvlasništvo useljivog stana ako podnositelj zahtjeva i/ili član obiteljskog domaćinstva ima ili je imao u suvlasništvu useljivi stan uz uvjet da je umnožak površine tog stana sa suvlasničkim dijelom ili dijelovima koji njemu pripadaju ili su pripadali manji od površine odgovarajućeg stana u smislu točke 4. ovog članka.

3. *Stambeni prostor* je skup prostorija namijenjenih za stanovanje, koje nemaju prijeko potrebne sporedne prostorije i ne postoje tehnički uvjeti za njihovu izgradnju, ne čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i nemaju poseban ulaz.

4. *Odgovarajući stan* je stan veličine cca 35 m² korisne površine za jednu osobu te za svaku daljnju osobu +10 m², pri čemu su dozvoljena odstupanja u površini stana do +/- 5 m².

5. *Najmodavac* je osoba koja stan daje u najam.

6. *Najmoprimac* je osoba koja stan prima u najam.

7. *Obiteljsko domaćinstvo* je sustav kojeg čine podnositelj zahtjeva i članovi njegova obiteljskog domaćinstva.

8. *Članovi obiteljskog domaćinstva* podnositelja zahtjeva su: bračni ili izvanbračni drug, životni partner, neformalni životni partner, srodnici po krvi u pravoj i pobočnoj liniji i njihovi bračni ili izvanbračni drugovi odnosno životni i neformalni životni partneri, pastori, posvojenici, posvojitelji te osobe koje je podnositelj zahtjeva dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona, pod uvjetom da su na dan objave javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: javni poziv) prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva.

9. *Jednoroditeljska obitelj* je obitelj u kojoj žive dijete odnosno djeca i jedan roditelj, dok drugi roditelj ne živi u zajedničkom domaćinstvu, bez obzira na to ispunjava li obvezu uzdržavanja ili ne.

10. *Samohrani roditelj* je roditelj ili posvojitelj koji živi sam s djetetom, sam skrbi o njemu i sam ga uzdržava.

11. *Ukupnim prihodom* se smatraju sva novčana sredstva ostvarena po osnovi rada, mirovine, primitaka od imovine ili na neki drugi način (npr. primitak od udjela u kapitalu, kamate od štednje i sl.) ostvarena u tuzemstvu i u inozemstvu, sukladno propisima o oporezivanju dohotka, umanjena za iznos uplaćenog poreza i prireza.

12. *Priuštivi (neprofitni) najam* stana je vrsta najma u kojem se stan iznajmljuje sa svrhom osiguranja priuštivog (pristupačnog i ekonomski održivog) stanovanja.

13. *Voditelj obrade podataka*, koji obrađuje osobne podatke podnositelja zahtjeva u svrhu davanja stana u najam sukladno odredbama ove Odluke, je Grad.

Članak 4.

(1) Stan iz članka 1. ove Odluke daje se u najam:

1. na temelju socioekonomskih kriterija, za obiteljska domaćinstva u stanju stambene ili ekonomske ugroženosti
2. na temelju kriterija za priuštivo stanovanje, za obiteljska domaćinstva kojima je potrebno osigurati pristupačno i ekonomski održivo stanovanje
3. prema posebnim uvjetima.

(2) O namjeni pojedinog stana koji se daje u najam odlučuje Gradonačelnik Grada Splita (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik), vodeći računa o ciljevima i potrebama iz sustava socijalne skrbi i priuštivog stanovanja Grada.

II. UVJETI ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM NA TEMELJU SOCIOEKONOMSKIH KRITERIJA

Članak 5.

(1) Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam na temelju socioekonomskih kriterija ima državljanin Republike Hrvatske, punoljetna osoba, s prebivalištem na području grada Splita u neprekidnom trajanju od minimalno 10 godina prije objave javnog poziva ili minimalno 20 godina s prekidima, ako on i članovi njegova obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu:

- nemaju na području Republike Hrvatske, na području države u kojoj su rođeni (ukoliko to nije RH) ni na području drugih država u vlasništvu, suvlasništvu ili bilo kakvom drugom obliku korištenja useljivi stan ili kuću
- nisu imali u vlasništvu, suvlasništvu ili bilo kakvom drugom obliku korištenja useljivi stan ili kuću u razdoblju od 10 godina od dana objave javnog poziva
- nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu poslovni prostor ili sličnu građevinu, jedinstveno komunalno opremljeno građevinsko zemljište u površini većoj od 300 metara četvornih te druge nekretnine znatnije vrijednosti
- nisu se doveli u nepovoljniji stambeni položaj prodajom, odricanjem, darovanjem ili zamjenom nekretnina iz alineja 1. i 3. ovog stavka odnosno na bilo koji drugi način u razdoblju od 10 godina od dana objave javnog poziva
- nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada ili Republike Hrvatske
- ne koriste stan u vlasništvu Grada ili Republike Hrvatske bez valjane pravne osnove
- nisu otkupili stan prema odredbama zakona kojim se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo, pa i u slučaju da su isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi
- nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana izgrađenog u okviru posebnih programa stanogradnje koje provodi Republika Hrvatska i/ili neka od jedinica lokalne ili regionalne samouprave
- nisu ostvarili pravo na stambeno zbrinjavanje po nekom drugom propisu
- nemaju nepodmirenih dugovanja prema Gradu po bilo kojoj osnovi
- imaju ukupni prosječni mjesečni prihod po članu obiteljskog domaćinstva ostvaren u prethodnoj godini takav da ne prelazi iznose kako slijedi:
 - za samca: 70% iznosa posljednjeg objavljenog podatka o prosječnoj mjesečnoj isplaćenju neto plaći po zaposlenom u pravnim osobama Republike Hrvatske na dan objave javnog poziva,
 - za obitelj s dva ili više članova: 35% tog iznosa.

(2) Uvjete iz stavka 1. alineja 1. - 11. ovog članka trebaju zadovoljiti kumulativno svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu.

Mjerila za davanje stana u najam na temelju socioekonomskih kriterija

Članak 6.

(1) Mjerila za utvrđivanje redoslijeda podnositelja zahtjeva na listi prvenstva za davanje stana u najam na temelju socioekonomskih kriterija su:

1. duljina prebivanja na području grada Splita
2. ostvareni radni staž u Republici Hrvatskoj
3. sastav obiteljskog domaćinstva
4. broj malodobne djece i djece na redovnom školovanju
5. stambeni status
6. socijalno – zdravstveni status
7. sudjelovanje u Domovinskom ratu
8. uvrštenje na prethodnoj Listi prvenstva

(2) Mjerila iz stavka 1. ovog članka vrednuju se odgovarajućim brojem bodova.

Članak 7.

(1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na vrijeme prebivanja na području grada Splita, pripada:

a) za svaku godinu prebivanja na području grada Splita.....**0,5 bodova**
dodatno:

b) podnositelju zahtjeva koji je rođen u gradu Splitu.....**3 boda**

(2) Okolnost iz stavka 1. točke a). ovog članka dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu podnositelja zahtjeva izdanim od strane nadležne policijske uprave.

(3) Okolnost iz stavka 1. točke b). ovog članka dokazuje se rodnim listom u kojem je kao mjesto rođenja upisan grad Split.

Članak 8.

- (1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na ostvareni radni staž u Republici Hrvatskoj, za svaku punu godinu radnog staža pripada.....**0,5 bodova**
(2) Okolnost iz stavka 1. ovog članka dokazuje se elektroničkim zapisom / potvrdom nadležnog tijela o radnopravnom statusu ili preslikom radne knjižice.

Članak 9.

- (1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na sastav obiteljskog domaćinstva, pripada:
- a) samac.....**6 bodova**
 - b) dva člana obiteljskog domaćinstva.....**6 bodova**
 - c) tri člana obiteljskog domaćinstva.....**9 bodova**
 - d) četiri člana obiteljskog domaćinstva.....**12 bodova**
 - e) pet i više članova obiteljskog domaćinstva.....**15 bodova**
- dodatno:
- f) status samohranog roditelja.....**20 bodova**
 - g) status jednoroditeljske obitelji.....**15 bodova**
- (2) Stanovanje u obiteljskom domaćinstvu dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu za sve članove obiteljskog domaćinstva na temelju kojeg je moguće nedvojbeno utvrditi da su svi članovi obiteljskog domaćinstva trajno nastanjeni na istoj adresi.
- (3) Okolnosti iz stavka 1. točaka f). i g). ovog članka dokazuju se pravomoćnom presudom o razvodu braka, rješenjem nadležnog centra za socijalnu skrb o priznatom pravu na privremeno uzdržavanje djeteta, smrtnim listom za drugog roditelja ili rodnim listom / izvatkom iz matične knjige rođenih za dijete iz kojeg je vidljivo da ima samo jednog roditelja, ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.
- (4) Ukoliko se podnositelju zahtjeva poveća broj članova obiteljskog domaćinstva nakon podnošenja zahtjeva, novi član/ovi se neće bodovati, ali će se status novog člana/ova uzeti u obzir prilikom utvrđivanja površine odgovarajućeg stana.

Članak 10.

- (1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na broj malodobne djece i djece na redovnom školovanju, pripada:
- a) svako malodobno dijete.....**3 boda**
 - b) svako uzdržavano punoljetno dijete na redovnom školovanju.....**3 boda**
- (2) Okolnost iz stavka 1. ovog članka dokazuje se rodnim listom (za malodobnu djecu) odnosno potvrdom ili uvjerenjem škole ili visokog učilišta o redovnom upisu u tekuću školsku/akademsku godinu (za punoljetnu djecu na redovnom školovanju).

Članak 11.

- (1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na stambeni status, pripada:
- a) za status najamoprimalca sa slobodno ugovorenim najamninom kod fizičke/pravne osobe.....**6 bodova**
 - b) za status zaštićenog najamoprimalca u stanu u vlasništvu fizičke osobe.....**4 boda**
 - c) za stanovanje kod roditelja, rodbine ili druge fizičke osobe u neodgovarajućem stanu, bez sklopljenog ugovora o najmu stana u pisanom obliku.....**2 boda**
 - d) za stanovanje kod roditelja, rodbine ili druge fizičke osobe u odgovarajućem stanu, bez sklopljenog ugovora o najmu stana u pisanom obliku.....**1 bod**
- (2) Okolnost iz stavka 1. točke a). dokazuje se ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmodavca i podnositelja zahtjeva, odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu. Ugovor mora biti ovjeren kod javnog bilježnika, mora biti važeći na dan objave javnog poziva te mora biti sklopljen najmanje tri mjeseca prije objave javnog poziva.
- (3) Okolnost iz stavka 1. točke b). dokazuje se ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmodavca i podnositelja zahtjeva ili člana obiteljskog domaćinstva odnosno sudskom odlukom te aktom o dodjeli stana na korištenje ili ugovorom o korištenju stana ako nema sklopljenog ugovora niti sudske odluke.

(4) Okolnosti iz stavka 1. točaka c). i d). dokazuju se izjavom potpisanom od strane podnositelja zahtjeva, predstavnika stanara (ako je primjenjivo) i stanodavca da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu stanuju kod roditelja, rodbine ili druge fizičke osobe bez sklopljenog ugovora o najmu stana.

Članak 12.

(1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na socijalno - zdravstveni status, pripada:

- a) podnositelj zahtjeva stariji je od 60 godina..... **5 bodova**
- b) podnositelj zahtjeva primatelj je zajamčene minimalne naknade..... **15 bodova**
- c) podnositelj zahtjeva i/ili član obiteljskog domaćinstva ima status roditelja njegovatelja ili status njegovatelja: bodovi po domaćinstvu..... **20 bodova**
- d) podnositelj zahtjeva i/ili član obiteljskog domaćinstva ostvaruje pravo na inkluzivni dodatak I. razine: bodovi po korisniku..... **20 bodova**

(2) Okolnost iz članka 1. točke a). dokazuje se preslikom osobne iskaznice ili drugog odgovarajućeg dokumenta.

(3) Okolnost iz članka 1. točke b). dokazuje se rješenjem nadležnog tijela o pravu na zajamčenu minimalnu naknadu.

(4) Okolnost iz članka 1. točke c). dokazuje se rješenjem nadležnog tijela o priznavanju prava na status roditelja njegovatelja / njegovatelja.

(5) Okolnost iz članka 1. točke d). **dokazuje se rješenjem i/ili potvrdom nadležnog tijela o priznavanju i aktivnom ostvarivanju prava na inkluzivni dodatak I. razine.**

Članak 13.

(1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na sudjelovanje u Domovinskom ratu, pripada:

- a) podnositelj zahtjeva član je uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, pod uvjetom da na temelju tog statusa već nije ostvareno pravo na stambeno zbrinjavanje od strane bilo kojeg člana obiteljskog domaćinstva nevdenog u zahtjevu..... **4 boda**
- b) podnositelj zahtjeva ima status hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata..... **3 boda**
- c) podnositelj zahtjeva ima status hrvatskog branitelja - dragovoljca iz Domovinskog rata..... **2 boda**
- d) podnositelj zahtjeva ima status hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata..... **1 bod**

(2) Okolnosti iz stavka 1. ovog članka dokazuju se rješenjem/potvrdom nadležnog tijela o utvrđenom statusu sukladno zakonu kojim se utvrđuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva, ukoliko je bio uvršten na prethodnu Listu reda prvenstva, ali nije ostvario pravo na najam stana, pripada..... **5 bodova**

III. UVJETI ZA DAVANJE STANA U NAJAM NA TEMELJU KRITERIJA ZA PRIUŠTIVO STANOVANJE

Članak 15.

(1) Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam na temelju kriterija za priuštivo stanovanje ima državljanin Republike Hrvatske, punoljetna osoba, s prebivalištem na području grada Splita u neprekidnom trajanju od minimalno 10 godina prije objave javnog poziva ili minimalno 20 godina s prekidima, ako on i članovi njegova obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu:

- nemaju na području Republike Hrvatske, na području države u kojoj su rođeni (ukoliko to nije RH) ni na području drugih država u vlasništvu, suvlasništvu ili bilo kakvom drugom obliku korištenja useljivi stan ili kuću

- nisu imali u vlasništvu, suvlasništvu ili bilo kakvom drugom obliku korištenja useljivi stan ili kuću u razdoblju od 10 godina od dana objave javnog poziva
 - nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu poslovni prostor ili sličnu građevinu, jedinstveno komunalno opremljeno građevinsko zemljište u površini većoj od 300 metara četvornih te druge nekretnine znatnije vrijednosti
 - nisu se doveli u nepovoljniji stambeni položaj prodajom, odricanjem, darovanjem ili zamjenom nekretnina iz alineja 1. i 3. ovog stavka odnosno na bilo koji drugi način u razdoblju od 10 godina od dana objave javnog poziva
 - nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada ili Republike Hrvatske
 - ne koriste stan u vlasništvu Grada ili Republike Hrvatske bez valjane pravne osnove
 - nisu otkupili stan prema odredbama zakona kojim se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo, pa i u slučaju da su isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi
 - nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana izgrađenog u okviru posebnih programa stanogradnje koje provodi Republika Hrvatska i/ili neka od jedinica lokalne ili regionalne samouprave
 - nisu ostvarili pravo na stambeno zbrinjavanje po nekom drugom propisu
 - nemaju nepodmirenih dugovanja prema Gradu po bilo kojoj osnovi
 - imaju ukupni mjesečni prihod koji ne može biti veći od 2,5 prosječne mjesečne isplaćene neto plaće po zaposlenom u pravnim osobama Republike Hrvatske prema posljednjem objavljenom podatku na dan objave javnog poziva za samca, a za svakog sljedećeg člana obiteljskog domaćinstva granica ukupnog prihoda uvećava se za 0,5 predmetnog iznosa.
- (2) Uvjete iz stavka 1. alineja 1. - 11. ovog članka trebaju zadovoljiti kumulativno svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu.

Mjerila za davanje stana u najam na temelju kriterija za priuštivo stanovanje

Članak 16.

(1) Mjerila za utvrđivanje liste prvenstva za davanje stanova u najam na temelju kriterija za priuštivo stanovanje su:

- ukupna visina prihoda obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva
- životna dob podnositelja zahtjeva
- duljina prebivališta podnositelja zahtjeva na području grada Splita
- broj malodobne djece i djece na redovnom školovanju
- sastav obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva
- stambeni status podnositelja zahtjeva
- stupanj obrazovanja podnositelja zahtjeva.

(2) Mjerila iz stavka 1. ovog članka vrednuju se odgovarajućim brojem bodova.

Članak 17.

(1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na ukupnu visinu prihoda prema iznosu posljednjeg objavljenog podatka o prosječnoj mjesečnoj isplaćenoj neto plaći po zaposlenom u pravnim osobama Republike Hrvatske na dan objave javnog poziva, pripada:

- a) za ukupni prihod obiteljskog domaćinstva u visini jedne do jedne i pol plaće (uključujući iznos jedne i pol plaće)..... **10 bodova**
- b) za ukupni prihod obiteljskog domaćinstva u visini više od jedne i pol do dvije plaće (uključujući iznos dvije plaće)..... **7 bodova**
- c) za ukupni prihod obiteljskog domaćinstva u visini više od dvije do tri plaće (uključujući iznos tri plaće)..... **5 bodova**
- d) za ukupni prihod obiteljskog domaćinstva u visini više od tri do četiri plaće (uključujući iznos četiri plaće)..... **3 boda**

(2) Okolnosti iz stavka 1. ovog članka dokazuju se potvrdom ili verificiranim elektroničkim zapisom nadležnog tijela o visini dohodaka i primitaka za prethodnu godinu, za sve članove obiteljskog domaćinstva.

Članak 18.

- (1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na životnu dob, pripada:
- a) podnositelj zahtjeva od 25 - 45 godina **15 bodova**
 - b) podnositelj zahtjeva mlađi od 25 godina **10 bodova**
 - c) podnositelj zahtjeva stariji od 45 godina **5 bodova**
- (2) Okolnost iz stavka 1. ovog članka dokazuje se preslikom domovnice, osobne iskaznice ili drugog odgovarajućeg dokumenta.

Članak 19.

- (1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na vrijeme prebivanja na području grada Splita, pripada:
- a) za svaku godinu prebivanja na području grada Splita **0,5 bodova**
- dodatno:
- b) podnositelju zahtjeva koji je rođen u gradu Splitu **3 boda**
- (2) Okolnost iz stavka 1. točke a). ovog članka dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu podnositelja zahtjeva izdanim od strane nadležne policijske uprave.
- (3) Okolnost iz stavka 1. točke b). ovog članka dokazuje se rodnim listom u kojem je kao mjesto rođenja upisan grad Split.

Članak 20.

- (1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na broj malodobne djece i djece na redovnom školovanju, pripada:
- a) svako malodobno dijete **3 boda**
 - b) svako uzdržavano punoljetno dijete na redovnom školovanju **3 boda**
- (2) Okolnosti iz stavka 1. ovog članka dokazuju se rodnim listom (za malodobnu djecu) odnosno potvrdom ili uvjerenjem škole ili visokog učilišta o redovnom upisu u tekuću školsku/akademsku godinu (za punoljetnu djecu na redovnom školovanju).

Članak 21.

- (1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na sastav obiteljskog domaćinstva, pripada:
- a) samac **4 boda**
 - b) dva člana obiteljskog domaćinstva **4 boda**
 - c) tri člana obiteljskog domaćinstva **6 bodova**
 - d) četiri člana obiteljskog domaćinstva **8 bodova**
 - e) pet i više članova obiteljskog domaćinstva **10 bodova**
- dodatno:
- f) status samohranog roditelja **6 bodova**
 - g) status jednoroditeljske obitelji **3 boda**
- (2) Okolnosti iz stavka 1. ovog članka dokazuju se uvjerenjem o prebivalištu za sve članove obiteljskog domaćinstva, izdanim od nadležnog tijela, na temelju kojeg je moguće nedvojbeno utvrditi da su svi članovi obiteljskog domaćinstva trajno nastanjeni na istoj adresi.
- (3) Okolnosti iz stavka 1., točaka f). i g). ovog članka dokazuju se pravomoćnom presudom o razvodu braka, rješenjem nadležnog centra za socijalnu skrb o priznatom pravu na privremeno uzdržavanje djeteta, smrtnim listom za drugog roditelja ili rodnim listom / izvatkom iz matične knjige rođenih za dijete iz kojeg je vidljivo da ima samo jednog roditelja ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Članak 22.

- (1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na stambeni status, pripada:
- a) za status najamoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom kod fizičke/pravne osobe **10 bodova**
 - b) za status zaštićenog najamoprimca u stanu u vlasništvu fizičke osobe **8 bodova**
 - c) za stanovanje kod roditelja, rodbine ili druge fizičke osobe u neodgovarajućem stanu, bez sklopljenog ugovora o najmu stana u pisanom obliku **4 boda**
 - d) za stanovanje kod roditelja, rodbine ili druge fizičke osobe u odgovarajućem stanu, bez sklopljenog ugovora o najmu stana u pisanom obliku **2 boda**

(2) Okolnost iz stavka 1. točke a). dokazuje se ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmodavca i podnositelja zahtjeva, odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu. Ugovor mora biti ovjeren kod javnog bilježnika, mora biti važeći na dan objave javnog **poziva** te mora biti sklopljen najmanje tri mjeseca prije objave javnog **poziva**.

(3) Okolnost iz stavka 1. točke b). dokazuje se ugovorom o najmu stana sklopljenim između najmodavca i podnositelja zahtjeva ili člana obiteljskog domaćinstva odnosno sudskom odlukom te aktom o dodjeli stana na korištenje ili ugovorom o korištenju stana ako nema sklopljenog ugovora niti sudske odluke.

(4) Okolnosti iz stavka 1. točaka c). i d). dokazuju se izjavom potpisanom od strane podnositelja zahtjeva, predstavnika stanara (ako je primjenjivo) i stanodavca da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu stanuju kod roditelja, rodbine ili druge fizičke osobe bez sklopljenog ugovora o najmu stana.

Članak 23.

(1) Podnositelju zahtjeva, u odnosu na stupanj obrazovanja na temelju razine kvalifikacije prema Hrvatskom kvalifikacijskom okviru, pripada:

a) za razinu 7.1.st - kvalifikacije stečene završetkom specijalističkih diplomskih stručnih studija i razinu 7.1.sv - kvalifikacije stečene završetkom sveučilišnih diplomskih studija te integriranih preddiplomskih i diplomskih sveučilišnih studija..... **6 bodova**

b) za razinu 6.st - kvalifikacije stečene završetkom preddiplomskih stručnih studija i razinu 6.sv - kvalifikacije stečene završetkom preddiplomskih sveučilišnih studija..... **4 boda**

c) za razinu 5 - kvalifikacije stečene završetkom stručnih studija kojima se stječe manje od 180 ECTS ili CSVET bodova, završetkom strukovnog specijalističkog usavršavanja ili završetkom programa za majstore uz najmanje dvije godine vrednovanoga radnog iskustva..... **2 boda**
dodatno:

d) za razinu 7.2 - kvalifikacije stečene završetkom poslijediplomskih specijalističkih studija, razinu 8.1 - kvalifikacije stečene završetkom poslijediplomskih znanstvenih magistarskih studija i razinu 8.2 - kvalifikacije stečene završetkom poslijediplomskih sveučilišnih (doktorskih) studija..... **3 boda**

(2) Okolnosti iz stavka 1. ovog članka dokazuju se svjedodžbom, uvjerenjem ili potvrdom o završenom obrazovanju, diplomom ili potvrdom visokoškolske ustanove o završenom studiju i stečenom akademskom odnosno stručnom nazivu ili sličnim dokumentom.

IV. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANA U NAJAM

Povjerenstva za davanje stana u najam

Članak 24.

(1) Postupak davanja stana u najam provode povjerenstva za davanje stana u najam koja osniva i imenuje Gradonačelnik i to:

- povjerenstvo za davanje stana u najam na temelju socioekonomskih kriterija
- povjerenstvo za davanje stana u najam na temelju kriterija za priuštivo stanovanje.

(2) Svako povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka ima predsjednika i četiri člana te isti broj zamjenika.

(3) Povjerenstva prikupljaju i razmatraju pristigle zahtjeve, utvrđuju prijedlog liste reda prvenstva, predlažu Gradonačelniku listu reda prvenstva i davanje u najam stana na temelju liste reda prvenstva te obavljaju druge poslove utvrđene ovom Odlukom.

Članak 25.

(1) Predsjednik i dva člana povjerenstva za davanje stana u najam na temelju socioekonomskih kriterija te njihovi zamjenici predstavnici su upravnog tijela Grada nadležnog za poslove socijalne skrbi i zdravstvene zaštite, a dva člana i njihovi zamjenici

predstavnicima su upravnog tijela Grada nadležnog za poslove stanovanja (nadležno upravno tijelo).

(2) Administrativno - tehničke poslove za povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka obavlja upravno tijelo Grada nadležno za poslove socijalne skrbi i zdravstvene zaštite.

Članak 26.

(1) Predsjednik i dva člana povjerenstva za davanje stana u najam na temelju kriterija za priuštivo stanovanje te njihovi zamjenici predstavnici su nadležnog upravnog tijela, jedan član i njegov zamjenik predstavnici su upravnog tijela Grada nadležnog za politike mladih, a jedan član i njegov zamjenik predstavnici su upravnog tijela Grada nadležnog za demografiju.

(2) Administrativno - tehničke poslove za Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka obavlja nadležno upravno tijelo.

Javni poziv

Članak 27.

(1) Odluku o raspisivanju javnog poziva donosi Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela.

(2) Stanovi se daju u najam prema listi reda prvenstva utvrđenoj na temelju provedenog javnog poziva (u daljnjem tekstu: lista reda prvenstva).

Članak 28.

(1) Javni poziv obvezno sadrži:

- način i mjesto podnošenja zahtjeva te rok za podnošenje istog
- uvjete za prijavu i sudjelovanje u postupku
- mjerila na temelju kojih se utvrđuje lista reda prvenstva
- popis isprava i dokaza o ispunjavanju uvjeta i mjerila koji se prilažu uz zahtjev
- mjesto objavljivanja prijedloga liste reda prvenstva i rok za izjavu prigovora
- mjesto objavljivanja liste reda prvenstva

te, po potrebi, druge relevantne podatke.

(2) Uz podatke iz stavka 1. ovog članka, javni poziv za davanje stanova u najam na temelju kriterija za priuštivo stanovanje sadrži i podatke o stanovima koji se daju u najam (broj stanova, adrese, površine i podatke o njihovoj strukturi).

Članak 29.

(1) Javni poziv objavljuje se na oglasnoj ploči i na web stranici Grada, a obavijest o javnom pozivu objavljuje se u jednom dnevnom listu.

(2) Obavijest iz stavka 1. ovog članka sadrži predmet javnog poziva te informaciju gdje je objavljen njegov cjeloviti tekst.

(3) Javni poziv za davanje stanova u najam na temelju socioekonomskih kriterija objavljuje se minimalno svake četiri godine, a javni poziv za davanje stanova u najam na temelju kriterija za priuštivo stanovanje objavljuje se po potrebi, u ovisnosti o raspoloživim stanovima.

Postupak davanja stana u najam

Članak 30.

(1) Zahtjev za davanje stana u najam podnosi se nadležnom povjerenstvu iz članka 24. stavka 1. ove Odluke, ovisno o kriterijima koji su temelj za raspis javnog poziva, i to na propisanom obrascu.

(2) Uz popunjeni obrazac iz stavka 1. ovog članka, podnositelj zahtjeva obavezan je priložiti:

- dokaz o hrvatskom državljanstvu podnositelja zahtjeva: preslik domovnice, važeće osobne iskaznice ili putovnice

- podatke o svim članovima obiteljskog domaćinstva koji će koristiti stan koji se daje u najam
- uvjerenje o prebivalištu podnositelja zahtjeva izdano od strane nadležne policijske uprave
- vlastoručno potpisanu izjavu podnositelja zahtjeva kojom pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđuje da on i članovi njegova obiteljskog domaćinstva nemaju na području Republike Hrvatske, na području države u kojoj su rođeni (ukoliko to nije RH) ni na području drugih država, u vlasništvu, suvlasništvu ili bilo kakvom drugom obliku korištenja useljivi stan ili kuću, da nisu imali u vlasništvu, suvlasništvu ili bilo kakvom drugom obliku korištenja stan ili kuću u razdoblju od 10 godina od dana objave javnog poziva, da nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu poslovni prostor ili sličnu građevinu, jedinstveno komunalno opremljeno građevinsko zemljište u površini većoj od 300 metara četvornih te druge nekretnine znatnije vrijednosti, da se nisu doveli u nepovoljniji stambeni položaj prodajom, odricanjem, darovanjem ili zamjenom navedenih nekretnina odnosno na bilo koji drugi način u razdoblju od 10 godina od dana objave javnog poziva, da nemaju u najmu stan u vlasništvu Republike Hrvatske ili Grada, da ne koriste stan u vlasništvu Republike Hrvatske ili Grada bez valjane pravne osnove, da nisu otkupili stan prema odredbama zakona kojim se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo, pa i u slučaju da su isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi, da nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana izgrađenog u okviru posebnih programa stanogradnje koje provodi Republika Hrvatska i/ili neka od jedinica lokalne ili regionalne samouprave te da nisu ostvarili pravo na stambeno zbrinjavanje po nekom drugom propisu
- rješenje o nasljeđivanju za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog domaćinstva (ako je primjenjivo)
- potvrdu nadležne porezne uprave da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva nisu evidentirani kao porezni obveznici od imovine nastale uslijed prometa nekretnina u posljednjih 10 godina prije objave javnog poziva
- potvrdu nadležne porezne uprave o visini ukupnih mjesečnih prihoda ostvarenih u godini koja prethodi tekućoj godini, za sve punoljetne članove obiteljskog domaćinstva
- vlastoručno potpisanu izjavu kojom se Grad ovlašćuje da provjeri, obradi, čuva i koristi podatke o ostvarenim dohodcima i primicima podnositelja zahtjeva i članova njegova obiteljskog domaćinstva
- vlastoručno potpisanu izjavu o davanju suglasnosti (privole) za prikupljanje i obradu osobnih podataka .

(3) Isprave i dokazi iz stavka 2. ovog članka, koji postanu dostupni u javno objavljenim registrima sukladno propisu o određivanju temeljnih registara, a koji proizlazi iz propisa kojim se uređuje državna informacijska infrastruktura, neće se tražiti od podnositelja zahtjeva već će ih pribavljati nadležna povjerenstva.

(4) Izjave iz stavka 2. alineja 4., 8. i 9. ovog članka daju se na propisanim obrascima.

Članak 31.

Na temelju isprava i dokaza iz članka 30. stavka 2. utvrđuje se osnovanost zahtjeva za uvrštenje na listu reda prvenstva.

Članak 32.

(1) Podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam prema socioekonomskim kriterijima dodatno može priložiti i isprave i dokaze o vrednovanju mjerila iz članka 6. stavka 1. ove Odluke, za sebe i za sve članove obiteljskog domaćinstva.

(2) Podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam na temelju kriterija za priuštivo stanovanje dodatno može priložiti i isprave i dokaze o vrednovanju mjerila iz članka 16. stavka 1. ove Odluke, za sebe i za sve članove obiteljskog domaćinstva.

Članak 33.

(1) Isprave i dokazi iz članaka 30. i 32. prilažu se kao obične preslike odnosno vlastoručno potpisane izjave.

(2) Podnositelj zahtjeva dužan je, prije sklapanja ugovora o najmu stana, na poziv nadležnog upravnog tijela dostaviti na uvid izvornike svih isprava i dokaza te javnobilježnički ovjeriti svoj potpis na izjavi iz članka 30. stavka 2. alineje 4. ove Odluke.

Članak 34.

(1) Ako podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete iz članka 5. odnosno članka 15. ove Odluke, povjerenstvo će zahtjev odbiti.

(2) Ukoliko je zahtjev podnesen izvan utvrđenog roka, povjerenstvo će isti odbaciti.

(3) Ukoliko je zahtjev nepotpun u smislu članka 30. stavka 2. ove Odluke, povjerenstvo će podnositelju zahtjeva odrediti dopunski rok od osam dana za dopunu zahtjeva nedostajućom dokumentacijom.

(4) Nedostajućom dokumentacijom ne smatraju se isprave i dokazi iz članka 32. ove Odluke te se podnositelj zahtjeva neće pozvati na naknadnu dostavu istih.

(5) Ako podnositelj zahtjeva, ni nakon isteka roka iz stavka 3. ovog članka, zahtjev ne dopuni nedostajućom dokumentacijom, zahtjev će se odbaciti.

(6) Protiv zaključaka iz stavaka 1., 2. i 5. ovog članka o odbijanju odnosno odbacivanju zahtjeva može se podnijeti prigovor Gradonačelniku u roku od osam dana od dana dostave zaključka.

Članak 35.

Nakon isteka roka za podnošenje prigovora odnosno rješavanja po prigovoru iz članka 34. stavka 6., nadležno povjerenstvo iz članka 24. ove Odluke će svaki osnovani, pravodobni i potpuni zahtjev bodovati u skladu s mjerilima iz ove Odluke te utvrditi prijedlog liste reda prvenstva.

Članak 36.

(1) Za bodovanje prema mjerilima iz članka 6. stavka 1. i članka 16. stavka 1. ove Odluke uzimaju se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje na dan objave javnog poziva.

(2) Bodovi ostvareni prema mjerilima zbrajaju se i na osnovu njih se utvrđuje redoslijed na prijedlogu liste reda prvenstva.

Lista reda prvenstva

Članak 37.

(1) Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju isti broj bodova na prijedlogu liste reda prvenstva za davanje stanova u najam na temelju socioekonomskih kriterija, prednost na listi ima podnositelj zahtjeva koji ostvari više bodova:

- temeljem članka 14.
- temeljem članka 7.
- temeljem članka 12.

(2) Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju isti broj bodova na prijedlogu liste reda prvenstva za davanje stanova u najam na temelju kriterija za priuštivo stanovanje, prednost na listi ima podnositelj zahtjeva koji ostvari više bodova:

- temeljem članka 17.
- temeljem članka 18.
- temeljem članka 20.

Članak 38.

(1) Prijedlog liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva na prijedlogu liste reda prvenstva
- ime i prezime podnositelja zahtjeva
- broj bodova prema svakom pojedinom mjerilu, za svakog podnositelja zahtjeva

- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva
 - datum utvrđivanja i objave prijedloga liste reda prvenstva
 - rok i način podnošenja prigovora na prijedlog liste reda prvenstva.
- (2) Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i na web stranici Grada.

Članak 39.

- (1) Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redosljed i izvršeno bodovanje na prijedlogu liste reda prvenstva.
- (2) Prigovor se podnosi Gradonačelniku putem nadležnog upravnog tijela, u roku od osam dana od dana objave prijedloga liste reda prvenstva.
- (3) Odluku o prigovoru donosi Gradonačelnik na temelju prijedloga nadležnog povjerenstva iz članka 24. ove Odluke, a ista se, u roku od 30 dana od dana isteka roka za podnošenje prigovora, s obrazloženjem dostavlja podnositelju zahtjeva.
- (4) Odluka Gradonačelnika o prigovoru je konačna.

Članak 40.

- (1) Nakon isteka roka za podnošenje prigovora odnosno rješavanja po prigovoru iz članka 39. ove Odluke, na prijedlog nadležnog povjerenstva iz članka 24. ove Odluke, Gradonačelnik donosi listu reda prvenstva.
- (2) Lista reda prvenstva sadrži:
- redni broj podnositelja zahtjeva na listi reda prvenstva
 - ime i prezime podnositelja zahtjeva
 - broj bodova prema svakom pojedinom mjerilu, za svakog podnositelja zahtjeva
 - ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva
 - datum utvrđivanja i objave liste reda prvenstva.
- (3) Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i na web stranici Grada.

Članak 41.

- (1) Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam na temelju socioekonomskih kriterija vrijedi do utvrđivanja nove liste reda prvenstva za davanje stanova u najam na temelju socioekonomskih kriterija.
- (2) Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam na temelju kriterija za priuštivo stanovanje vrijedi do dovršetka postupka davanja u najam stanova koji su bili predmet javnog poziva na temelju kojeg je ista donesena.

Članak 42.

- (1) Za vrijeme važenja liste reda prvenstva za davanje stanova u najam na temelju socioekonomskih kriterija, podnositelj zahtjeva dužan je, o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta iz članka 5. ove Odluke, odmah obavijestiti nadležno upravno tijelo.
- (2) Ako nadležno upravno tijelo utvrdi da podnositelj zahtjeva više ne ispunjava uvjete iz članka 5., brisat će ga s liste reda prvenstva.
- (3) Brisanje s liste reda prvenstva izvršit će se i ako nadležno upravno tijelo utvrdi da su podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi imovinu iz članka 5. ove Odluke, odnosno ako su se odrekli svog nasljednog dijela.
- (4) Iznimno od stavka 2. ovog članka, podnositelj zahtjeva neće se brisati s liste reda prvenstva ako članovi njegova obiteljskog domaćinstva, punoljetni srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi i životni partneri, pastorki, posvojenici i posvojitelji, napuste obiteljsko domaćinstvo u roku od 90 dana od dana stjecanja imovine iz članka 5. ove Odluke, a podnositelj zahtjeva o tome obavijesti nadležno upravno tijelo.

Članak 43.

(1) Ako za vrijeme važenja liste reda prvenstva dođe do povećanja broja članova obiteljskog domaćinstva rođenjem ili usvajanjem djeteta ili sklapanjem bračne zajednice / životnog partnerstva odnosno osnivanjem izvanbračne zajednice / neformalnog životnog partnerstva, podnositelj zahtjeva dužan je o tome obavijestiti nadležno upravno tijelo radi ostvarivanja prava na veći odgovarajući stan.

(2) Ako za vrijeme važenja liste reda prvenstva dođe do smanjenja broja članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva dužan je o tome obavijestiti nadležno upravno tijelo radi ostvarivanja prava na odgovarajući stan u odnosu na stvarni broj članova obiteljskog domaćinstva. Ako takav stan odbije, brisat će ga se s liste reda prvenstva.

Članak 44.

U slučaju prestanka braka / životnog partnerstva / izvanbračne zajednice / neformalnog životnog partnerstva za vrijeme važenja liste reda prvenstva, pravo na dodjelu stana u najam zadržava član obiteljskog domaćinstva kojemu su, prema pravomoćnoj sudskoj presudi, povjerena djeca. Ako djece nemaju, bodovat će se pojedinačno prema mjerilima iz članka 6. ove Odluke, te će mjesto na listi reda prvenstva odnosno pravo na dodjelu stana u najam zadržat će član obiteljskog domaćinstva koji ostvari veći broj bodova.

Članak 45.

(1) Nadležno upravno tijelo o svim izmjenama liste reda prvenstva odlučuje rješenjem.

(2) Protiv rješenja iz stavka 1. ovog članka podnositelj zahtjeva ima pravo izjaviti prigovor Gradonačelniku u roku od osam dana od dana dostave rješenja.

(3) Odluka Gradonačelnika o prigovoru je konačna.

Odgovarajući stan

Članak 46.

(1) Odgovarajući stan utvrđuje se prema broju članova obiteljskog domaćinstva, i to:

- za samca: stan do 35 m²
- za dvočlano obiteljsko domaćinstvo: stan površine 35 - 45 m²
- za tročlano do četveročlano obiteljsko domaćinstvo: stan površine 45 - 65 m²
- za obiteljsko domaćinstvo s više od četiri člana: stan površine veće od 65 m² odnosno za svaku daljnju osobu +10 m².

(2) U odnosu na površine iz stavka 1. ovog članka, dozvoljena su odstupanja do +/- 5 m².

Članak 47.

(1) Ako raspoloživi stan svojom površinom ne odgovara obiteljskom domaćinstvu koje je, prema listi reda prvenstva, na redu za davanje stana u najam, stan se može dati u najam prvom sljedećem obiteljskom domaćinstvu s liste reda prvenstva kojem, prema površini iz članka 46. ove Odluke, stan odgovara.

(2) Ukoliko Grad raspolaže stanom čija je površina manja od odgovarajuće u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva koje je, prema listi reda prvenstva, na redu za davanje stana u najam, obiteljskom domaćinstvu može se ponuditi takav stan, ali ga isto nije u obvezi prihvatiti. Neprihvatanje takvog stana u najam ne povlači za sobom brisanje s liste reda prvenstva.

Članak 48.

(1) Najmoprimcu kojem se za vrijeme trajanja ugovora o najmu stana broj članova obiteljskog domaćinstva smanjio, pa sada stan kojeg je u najmu prelazi veličinu odgovarajućeg stana iz članka 46. ove Odluke, ponudit će se mogućnost preseljenja u manji odgovarajući stan, ako Grad takav stan ima na raspolaganju.

(2) Najmoprimcu kojem se za vrijeme trajanja ugovora o najmu stana broj članova obiteljskog domaćinstva povećao može se ponuditi preseljenje u veći stan odgovarajuće površine, ako Grad takav stan ima na raspolaganju.

(3) Trošak preseljenja iz stavka 1. ovog članka snosi Grad, a trošak preseljenja iz stavka 2. snosi najmoprimac.

Dodjela stana u najam

Članak 49.

Dodjela stana u najam vrši se prema redoslijedu podnositelja zahtjeva na listi reda prvenstva, ovisno o raspoloživim odgovarajućim stanovima.

Članak 50.

(1) Prije dodjele stana u najam prema listi reda prvenstva utvrđenoj na temelju socioekonomskih kriterija, nadležno upravno tijelo obaviti će dodatnu provjeru da li podnositelj zahtjeva i svi članovi obiteljskog domaćinstva i dalje ispunjavaju uvjete iz članka 5. ove Odluke.

(2) Ako se u postupku provjere utvrdi da uvjeti više nisu ispunjeni, podnositelj zahtjeva brisat će se s liste reda prvenstva.

(3) Ako podnositelj zahtjeva odbije dostaviti isprave i dokaze koji su potrebni radi dodatne provjere iz stavka 1. ovog članka, brisat će se s liste reda prvenstva.

Članak 51.

(1) Podnositelj zahtjeva obavezan je prihvatiti odgovarajući stan koji mu se dodjeljuje u najam.

(2) Podnositelj zahtjeva koji neosnovano odbije ponuđeni odgovarajući stan brisat će se s liste reda prvenstva.

(3) Opravdanim razlogom za odbijanje ponuđenog odgovarajućeg stana smatra se:

- nemogućnost korištenja stana zbog zdravstvenog stanja podnositelja zahtjeva i/ili članova obiteljskog domaćinstva, što se dokazuje odgovarajućom medicinskom dokumentacijom
- financijska nemogućnost izvođenja radova u stanu koji zahtjeva dodatna tekuća i/ili investicijska ulaganja.

V. DAVANJE STANA U NAJAM PREMA POSEBNIM UVJETIMA

Članak 52.

(1) Izvan liste reda prvenstva stan se može dati u najam osobi koja se nalazi u iznimno teškom socioekonomskom i zdravstvenom statusu, koja nema riješeno stambeno pitanje niti ima mogućnost da ga riješi na neki drugi način, a koja ispunjava sve uvjete iz članka 5. ove Odluke.

(2) Prijedlog Gradonačelniku za davanje stana u najam osobama iz stavka 1. ovog članka podnosi upravno tijelo Grada nadležno za socijalnu skrb i zdravstvenu zaštitu, na temelju podnesenog zahtjeva i uz prethodno pribavljeno mišljenje nadležnog centra za socijalnu skrb i povjerenstva iz članka 25. ove Odluke.

(3) Stan iz stavka 1. ovog članka daje se u najam na određeno vrijeme od pet godina.

(4) Ugovor o najmu sklopljen temeljem ovog članka može se produljiti sukladno članku 68. stavku 2. ove Odluke.

(5) Po osnovi iz ovog članka mogu se dodijeliti tri stana godišnje.

Članak 53.

(1) Izvan Liste reda prvenstva stan se može dati u najam i:

- osobi (najmoprimcu i vlasniku stana) čiji je stan onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarne nepogode (potres, poplava, požar i sl.), u kojem slučaju se stan daje u najam

na vrijeme do dovođenja onesposobljenog stana u stanje uvjetno za stanovanje, ali ne duže od tri godine

- osobi koja koristi stan u vlasništvu Grada koji je rješenjem nadležnog tijela, uslijed ruševnosti zgrade, utvrđen neuvjetnim za stanovanje, na isti rok na koji je sklopljen ugovor temeljem kojeg osoba koristi taj stan
- osobi koja koristi stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi nove gradnje, u slučajevima u kojima je Grad investitor ili kada je upitanju javni interes ili obveza Grada, na rok od najdulje deset godina
- osobi za koju postoji obveza davanja stana u najam na temelju pravomoćne sudske odluke, na rok određen tom odlukom, a ako istog nema, na rok od najdulje pet godina.

(2) Prijedlog Gradonačelniku za davanje stana u najam osobama iz stavka 1. ovog članka podnosi nadležno upravno tijelo, na temelju podnesenog zahtjeva i uz prethodno pribavljeno mišljenje povjerenstva iz članka 26. ove Odluke.

Članak 54.

(1) Stan se može neposredno dati u najam i pravnim osobama – ustanovama i organizacijama civilnog društva koje osnivaju i vode **stambene zajednice** namijenjene smještaju i socijalnoj integraciji korisnika s posebnim potrebama, djece i mladih bez odgovarajuće roditeljske skrbi, osoba s invaliditetom ili drugih socijalno osjetljivih skupina.

(2) Stan iz stavka 1. ovog članka mora se koristiti isključivo za potrebe rada stambene zajednice odnosno za smještaj korisnika uključenih u program.

(3) Pravna osoba iz stavka 1. ovog članka mora imati registriranu djelatnost u području socijalne skrbi, zaštite djece, mladih ili osoba s invaliditetom, mora imati odobrenje ili rješenje nadležnog tijela za pružanje takve vrste socijalne usluge te mora dokazati da program provodi na području grada Splita i u interesu njegovih građana.

(4) Prijedlog Gradonačelniku za davanje stana u najam osobama iz stavka 1. ovog članka podnosi nadležno upravno tijelo, na temelju podnesenog zahtjeva i uz prethodno pribavljeno mišljenje povjerenstva iz članka 25. ove Odluke.

(5) Ugovor o najmu sklapa se na određeno vrijeme od pet godina, uz mogućnost produljenja za isto razdoblje ako program traje i dalje.

Članak 55.

(1) Izvan liste reda prvenstva u najam se može dati i stan koji se uredio sredstvima za koja je Grad uspješno aplicirao na natječaju Europske unije, Republike Hrvatske, Splitsko – dalmatinske županije i sl., sukladno uvjetima natječaja na temelju kojeg su sredstva ostvarena te uvjetima i mjerilima iz ove Odluke.

(2) Stan iz stavka 1. ovog članka daje se u najam na temelju javnog poziva koji se objavljuje sukladno odredbama ove Odluke, osim ako uvjetima natječaja nije bilo propisano drugačije, a provodi ga povjerenstvo iz članka 26.

VI. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Ugovor o najmu stana

Članak 56.

(1) Gradonačelnik donosi zaključak o davanju stana u najam na temelju kojeg se sklapa ugovor o najmu stana.

(2) Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku i solemnizira (potvrđuje) pred javnim bilježnikom, čime poprima svojstvo ovršne isprave u smislu Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

(3) Troškove solemnizacije ugovora o najmu stana snosi najmoprimac.

Članak 57.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme od pet godina, osim u posebnim slučajevima utvrđenim ovom Odlukom.

Članak 58.

(1) U slučajevima davanja stana u najam na temelju kriterija za priuštivo stanovanje, kao i u slučajevima iz članaka 54. i 55. ove Odluke, najmoprimac se obvezuje na račun Grada položiti jamčevinu u iznosu od dvije mjesečne najamnine, kao jamstvo za plaćanje neplaćene najamnine i/ili popravaka oštećenja u stanu ili na zajedničkim dijelovima zgrade prouzročenih nepažnjom najmoprimca.

(2) Otkazom ugovora ili po isteku roka na koji je ugovor sklopljen jamčevina se vraća najmoprimcu, ovisno o podmirenosti najamnine i stanju u kojem se ostavlja stan, a u slučaju produljenja ugovora jamčevina se zadržava kao jamstvo za daljnje ugovorno razdoblje.

Članak 59.

(1) Podnositelj zahtjeva koji je ostvario pravo na najam stana dužan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od 15 dana od dana dostave poziva nadležnog upravnog tijela.

(2) Ukoliko se podnositelj zahtjeva u utvrđenom roku ne odazove pozivu smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana i brisat će se s liste reda prvenstva.

Članak 60.

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

(2) Najmoprimac i članovi njegova obiteljskog domaćinstva dužni su se useliti u stan u roku od 60 dana od dana uvođenja u posjed te u istom roku zatražiti prijavu prebivališta na adresi stana i stvarno živjeti u tom stanu.

(3) Ako najmoprimac ne useli u stan i ne zatraži prijavu prebivališta za sebe i članove obiteljskog domaćinstva, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije niti sklopljen, a najmoprimac će se rješenjem brisati s liste reda prvenstva. U slučaju da je primopredaja stana već obavljena, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu u roku od osam dana od dana primitka rješenja o brisanju s liste reda prvenstva.

Članak 61.

(1) Iznimno od odredbe članka 60. stavka 3. ove Odluke, na zahtjev najmoprimca nadležno upravno tijelo može odobriti produženje roka za useljenje u stan kada utvrdi da za to postoje opravdani razlozi ili je u stanu potrebno izvršiti radove u svrhu njegova osposobljavanja za normalno stanovanje.

(2) Rok za useljenje ne može biti duži od šest mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu stana.

Najamnina

Članak 62.

(1) Za korištenje stana najmoprimac je dužan redovito i u roku plaćati ugovorenu najamninu i sve druge troškove nastale s osnova njegova korištenja te korištenja zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, sukladno računima davatelja usluga.

(2) Visina najamnine ne može biti niža od iznosa minimalne zajedničke pričuve po metru četvornom korisne površine stana određenog posebnim propisom.

(3) U slučaju promjene visine iznosa najamnine nakon sklopljenog ugovora o najmu stana, sklopit će se dodatak ugovoru. Ako najmoprimac odbije sklopiti dodatak ugovoru, ugovor će se raskinuti, a najmoprimac nema pravo na povrat uložених sredstava.

Članak 63.

(1) Zaštićenu najamninu plaćaju najmoprimci koji ispunjavaju uvjete iz zakona koji uređuje najam stanova te najmoprimci određeni posebnim propisom.

(2) Visina zaštićene najamnine utvrđuje po metru četvornom korisne površine stana, na temelju uvjeta i mjerila određenih posebnim propisima.

Članak 64.

(1) Slobodno ugovorenu najamninu plaćaju najmoprimci koji su ostvarili pravo na najam stana na temelju socioekonomskih kriterija, ali ne ispunjavaju uvjete za plaćanje zaštićene najamnine prema posebnom propisu, te ostali najmoprimci određeni ovom Odlukom.

(2) Visinu slobodno ugovorene najamnine po metru četvornom stana zasebnim aktom utvrđuje Gradonačelnik.

Članak 65.

(1) Najmoprimci koji su pravo na najam stana stekli na temelju kriterija za priuštivo stanovanje plaćaju priuštivu najamninu.

(2) Visina priuštive najamnine utvrđuje se u mjesečnom iznosu prema izrazu $N = (P \times 0,30) - T$ pri čemu su: N - priuštiva najamnina, P - ukupni mjesečni prihod obiteljskog domaćinstva, a T – prosječni režijski troškovi stanovanja i troškovi održavanja.

(3) Ukupni mjesečni prihod P iz stavka 2. ovog članka utvrđuje se na temelju potvrde iz članka 17. stavka 2. ove Odluke, za najmoprimca i sve članove obiteljskog domaćinstva

(4) Prosječni režijski troškovi stanovanja i troškovi održavanja T iz stavka 2. ovog članka utvrđuju se u iznosu 2,5 eura po metru četvornom stana.

(5) Ako se najmoprimcu i/ili članovima njegova obiteljskog domaćinstva povećaju prihodi za više od 15 % na godišnjoj razini, najmoprimac je obavezan dostaviti novo stanje prihoda u roku od 30 dana od dana povećanja prihoda.

(6) Ako se najmoprimcu i/ili članovima njegova obiteljskog domaćinstva smanje prihodi za više od 10 % na godišnjoj razini, najmoprimac može dostaviti novo stanje prihoda.

(7) Nakon saznanja o novim prihodima nadležno upravno tijelo će izračunati novi iznos priuštive najamnine te, u skladu s novim izračunom, s najmoprimcem sklopiti dodatak ugovoru o najmu stana.

Članak 66.

(1) Nadležno upravno tijelo može osloboditi najmoprimca od plaćanja najamnine:

- na zahtjev najmoprimca, za vremensko razdoblje za koje mu je produljen rok za useljenje u stan sukladno članku 61. stavku 1. ove Odluke
- uslijed nemogućnosti korištenja stana zbog izvođenja većih radova na sanaciji zajedničkih dijelova zgrade, za vrijeme dok se ti radovi izvode
- uslijed nemogućnosti korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i sl., za vrijeme do oporavljanja stana za korištenje.

(2) U slučajevima iz stavka 1. ovog članka, najmoprimac je u obvezi plaćati sve ostale troškove nastale s osnova korištenja stana.

Članak 67.

(1) Osobe koje koriste stan bez valjane pravne osnove dužne su, za vrijeme korištenja stana, plaćati Gradu naknadu za korištenje.

(2) Visina naknade za korištenje iz stavka 1. ovog članka određuje se u dvostrukom iznosu od iznosa slobodno ugovorene najamnine iz članka 64. odnosno priuštive najamnine iz članka 65., ovisno o osnovi po kojoj je ostvareno pravo na najam stana.

(3) Obveza plaćanja naknade iz stavka 1. ovog članka ne stvara pravni temelj za stjecanje prava na najam stana niti utječe na obvezu bespravnog korisnika da stan preda u posjed Gradu.

Produljenje ugovora o najmu stana

Članak 68.

(1) Ugovor o najmu stana prestaje istekom roka na koji je sklopljen.

(2) Po isteku vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana na temelju socioekonomskih kriterija, ugovor se može produljiti za isto vremensko razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac, tijekom trajanja ugovora, u potpunosti ispunjavao sve ugovorne obveze te da i dalje ispunjava uvjete iz članka 5. ove Odluke.

(3) Po isteku vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana na temelju kriterija za priuštivo stanovanje, ugovor se može produljiti za isto vremensko razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac, tijekom trajanja ugovora, u potpunosti ispunjavao sve ugovorne obveze te da i dalje ispunjava uvjete iz članka 15. ove Odluke.

(4) Produljenje ugovora provodi se sklapanjem dodatka ugovoru o najmu stana.

Članak 69.

Iznimno od članka 68. stavka 2. ove Odluke:

- najmoprimcu čiji ukupni prosječni mjesečni prihod po članu obiteljskog domaćinstva ostvaren u prethodnoj godini prelazi iznos iz članka 5. stavka 1. alineje 10. ove Odluke, ali ne više od 75%, ponudit će se sklapanje ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom
- najmoprimcu koji se za vrijeme važenja ugovora o najmu stana odrekao svog nasljednog dijela bez obzira na vrijednost naslijeđene imovine, osim ako se odrekao useljivog stana, ponudit će se sklapanje ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom
- najmoprimcu kojem se broj članova obiteljskog domaćinstva smanjio, pa sada stan prelazi veličinu odgovarajućeg stana iz članka 46. ove Odluke, ponudit će se preseljenje u manji odgovarajući stan, ako Grad takav stan ima na raspolaganju a, ukoliko odbije, ponudit će mu se sklapanje ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom.

Članak 70.

(1) Najmoprimac je dužan, najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor o najmu stana sklopljen, Gradu uputiti pisani zahtjev za produljenje ugovora o najmu stana, i istom priložiti potrebne isprave i dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 5. odnosno članka 15. ove Odluke.

(2) Ukoliko najmoprimac Gradu ne uputi zahtjev iz stavka 1. ovog članka niti se odazove pozivu Grada da dostavi potrebne isprave i dokaze o ispunjavanju uvjeta za produljenje ugovora o najmu stana, smatrat će se da nije zainteresiran za produljenje ugovora te je dužan stan isprazniti od osoba i stvari i predati ga u posjed Gradu.

(3) Ako se dodatak ugovoru o najmu stana ne sklopi prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, najmoprimac je obavezan isprazniti stan od osoba i stvari i predati ga u posjed Gradu.

Obveze Grada

Članak 71.

(1) Grad je obavezan omogućiti najmoprimcu korištenje stana sukladno odredbama zakona koji uređuje najam stanova, odredbama ove Odluke i odredbama ugovora o najmu stana.

(2) Nakon sklopljenog ugovora Grad je obavezan predati najmoprimcu stan u posjed, u stanju koje omogućava njegovu ugovorenu i nesmetanu uporabu.

(3) Prilikom predaje stana u posjed sastavlja se zapisnik u kojem se utvrđuje stanje stana u trenutku predaje te stanje brojila za potrošnju električne energije, vode i dr., a koji na licu mjesta potpisuju predstavnik nadležnog upravnog tijela i najmoprimac.

(4) Zapisnik iz stavka 3. ovog članka ima snagu vjerodostojne isprave u svim postupcima u kojima se osporava stanje stana ili visina dugovanja za režijske troškove nastale tijekom razdoblja trajanja najma.

Članak 72.

Grad snosi trošak zajedničke pričuve za stan koji se daje u najam, osim u posebnim slučajevima utvrđenim posebnim propisima.

Obveze najmprimca

Članak 73.

(1) Najmprimac je obvezan stan koristiti samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o najmu stana te za njegovo korištenje plaćati ugovorenu najmpninu i sve druge troškove koji proizlaze iz njegova korištenja, sukladno računima davatelja usluga.

(2) Najmprimac ne smije stan dati u podnajam trećim osobama.

Članak 74.

(1) Najmprimac je dužan o svim promjenama nastalim zbog okolnosti koje su nastupile na njegovoj strani, a koje mogu imati utjecaja na korištenje stana ili se odnose na ispunjavanje uvjeta iz članka 5. ove Odluke, najkasnije u roku od 30 dana od dana njihova nastanka obavijestiti Grad.

(2) Ukoliko najmprimac i dalje zadovoljava uvjete za nastavak ugovornog odnosa, promjene će se evidentirati sklapanjem dodatka ugovoru o najmu stana.

Članak 75.

(1) Najmprimac i članovi njegova obiteljskog domaćinstva moraju imati prijavljeno prebivalište na adresi stana za čitavo vrijeme trajanja najma.

(2) Odjava prebivališta s adrese stana smatrat će se nekorisćenjem stana u smislu članka 86. stavka 1. alineje 3. ove Odluke.

(3) Nakon odjave prebivališta s adrese stana, ponovna prijava prebivališta moguća je jedino za malodobne članove obiteljskog domaćinstva.

(4) Ukoliko jedan ili više članova obiteljskog domaćinstva trajno odseli iz stana, a nije odjavio prebivalište, Grad će o toj činjenici obavijestiti nadležnu policijsku upravu.

(5) Najmprimac je obvezan od Grada zatražiti suglasnost za korištenje stana ako se stanom, pored najmprimca, u trajanju duljem od 30 dana koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu stana.

Članak 76.

(1) Najmprimac je u obvezi jednom godišnje, u pravilu do kraja veljače, nadležnom upravnom tijelu dostaviti:

- javnobilježnički ovjerenu izjavu iz članka 30. stavka 2. alineje 4. ove Odluke
- potvrdu nadležne porezne uprave o ukupnom dohotku i ukupnim primicima za prethodnu godinu, za sebe i sve članove obiteljskog domaćinstva.

(2) Ako, ni po ponovljenom pozivu Grada, najmprimac ne dostavi dokumentaciju iz stavka 1. ovog članka, Grad ima pravo na jednostrani raskid ugovora o najmu stana, bez obveze prethodnog upozorenja najmprimca ili davanja dodatnog roka za dostavu dokumentacije.

Revizija najmpnine

Članak 77.

(1) Grad je ovlašten provesti reviziju iznosa najmpnine u svako doba, neovisno o isteku roka na koji je ugovor o najmu stana sklopljen, na zahtjev najmprimca ili po službenoj dužnosti ako utvrdi da je došlo do promjene ekonomskog statusa najmprimca.

(2) Revizija najmpnine na zahtjev najmprimca provodi se u slučaju pogoršanja ekonomskog statusa najmprimca i članova obiteljskog domaćinstva, a na temelju financijskih podataka u godini koja prethodi godini u kojoj se revizija traži. Referentno razdoblje za utvrđenje pogoršanja ekonomskog statusa je godina koja prethodi godini u kojoj se revizija provodi.

(3) Revizija najmpnine po službenoj dužnosti provodi se ukoliko, nakon dostave potvrde iz članka 76. stavka 1. alineje 2., Grad utvrdi da se ekonomski status najmprimca promijenio.

(4) Ukoliko se revizijom utvrdi da je, u odnosu na okolnost iz članka 5. alineje 11. odnosno članka 65. stavka 5. došlo do promjene u ekonomskom statusu najmprimca koja je od utjecaja na visinu iznosa najmpnine, sklopit će se dodatak ugovoru o najmu stana.

Održavanje stana

Članak 78.

- (1) Najmoprimac je dužan koristiti stan pažnjom dobrog gospodara te snositi sve troškove njegova uređenja i tekućeg održavanja.
- (2) Troškovima iz stavka 1. ovog članka smatraju se redovni manji radovi i usluge potrebni za očuvanje funkcionalnosti, sigurnosti i urednog stanja stana (soboslikarsko-ličilački, instalaterski i sl. radovi na unutarnjim površinama i instalacijama stana), bez mijenjanja namjene, konstrukcije, rasporeda i drugih bitnih tehničkih svojstava.
- (3) Najmoprimac snosi odgovornost za svaku štetu nastalu na stanu, zajedničkim dijelovima zgrade ili pripadajućoj opremi, ako je ista rezultat nepravilnog korištenja, nemara, nepažnje ili neodržavanja. U slučaju nastanka takve štete, najmoprimac je dužan o svom trošku odmah poduzeti potrebne radnje za njezino uklanjanje i o tome obavijestiti Grad.

Članak 79.

- (1) Najmoprimac ne može, bez pisane suglasnosti Grada, vršiti preinake, adaptaciju ili rekonstrukciju stana te bilo kakve radove na zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade.
- (2) Pod radovima iz stavka 1. ovog članka podrazumijevaju se osobito radovi kojima se mijenja raspored, površina, namjena ili konstrukcija stana odnosno zajedničkih dijelova zgrade.
- (3) Ako je za izvođenje radova potrebno ishoditi posebne uvjete ili akt nadležnog tijela, isto je obveza najmoprimca, nakon dobivene suglasnosti iz stavka 1. ovog članka.
- (4) Nadležno upravno tijelo ovlašteno je izvršiti uvid u svakom trenutku radi utvrđenja usklađenosti izvedenih radova s dobivenom suglasnosti odnosno uvjetima ili aktom iz stavka 3. ovog članka.
- (5) Radove iz stavka 2. ovog članka najmoprimac je obavezan izvesti o svom trošku te nema pravo na povrat uložених sredstava.
- (6) Najmoprimac odgovara po općim propisima za eventualnu štetu Gradu, štetu na zgradi, susjednim zgradama, trećim osobama i imovini trećih osoba, a koja bi nastala kao posljedica izvođenja radova iz stavka 2. ovog članka, te preuzima obvezu naknade štete istima.

Članak 80.

- (1) Najmoprimac je obavezan omogućiti izvođenje radova investicijskog i tekućeg održavanja na suvlasničkim dijelovima zgrade u kojoj se stan nalazi, sukladno propisima o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te propisima o upravljanju i održavanju zgrada.
- (2) Najmoprimac je obavezan omogućiti izvođenje svih radova radi sprječavanja nastanka štete u stanu kojeg je u najmu, u stanu treće osobe te na zajedničkim dijelovima zgrade.
- (3) Postupanje protivno stavcima 1. i 2. ovog članka predstavlja razlog za otkaz ugovora o najmu stana.

Kontrola korištenja stana

Članak 81.

- (1) Nadležno upravno tijelo provodi kontrolu korištenja stana u najmu.
- (2) Najmoprimac je obavezan službenoj osobi omogućiti kontrolu korištenja stana.
- (3) Postupanje protivno stavku 2. ovog članka predstavlja razlog za otkaz ugovora o najmu stana.
- (4) O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.
- (5) Činjenice utvrđene zapisnikom iz stavka 4. ovog članka, a protivne odredbama zakona kojim se uređuje najam stanova, ove Odluke te ugovora o najmu stana, predstavljaju osnov za otkaz odnosno raskid ugovora o najmu stana.

Komunikacija

Članak 82.

- (1) Grad i najmoprimac komuniciraju putem adresa elektroničke pošte navedenih u ugovoru o najmu stana, osim ako ugovorom nije određeno drugačije.
- (2) Smatra se da je pismeno upućeno elektroničkom poštom uredno dostavljeno s danom koji slijedi nakon dana u kojem je potvrđena isporuka elektroničke pošte. Ukoliko najmoprimac nema mogućnost potvrde isporuke elektroničke pošte, smatra se da je pismeno uredno dostavljeno osmi dan od dana slanja elektroničke pošte, pod uvjetom da je adresa elektroničke pošte točna.

Članak 83.

- (1) U slučaju nemogućnosti uredne dostave pismena, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismena od strane najmoprimca, dostava će se obaviti stavljanjem pismena na oglasnu ploču Grada. Smatra se da je dostava izvršena istekom osmog dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču.
- (2) Osobi lišenoj slobode dostava se obavlja preko uprave ustanove u kojoj se ista nalazi.

VII. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU STANA

Članak 84.

Ugovor o najmu stana prestaje sukladno odredbama važećeg zakona kojim se uređuje najam stanova, ove Odluke i ugovora o najmu stana.

Članak 85.

- (1) U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera a, ako njih nema, na dijete, pastorka ili posvojenika, koji je naveden u ugovoru o najmu i koji je imao prijavljeno prebivalište na adresi stana za cijelo vrijeme njegova korištenja te zadovoljava uvjete iz članka 5. odnosno članka 15. ove Odluke.
- (2) O nastaloj promjeni iz stavka 1. ovog članka najmoprimac ili članovi obiteljskog domaćinstva dužni su obavijestiti Grad u roku od 90 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca te Gradu podnijeti zahtjev za prijenos odnosno prestanak ugovora o najmu stana.
- (3) Ako osobe iz stavka 1. ovog članka ne postignu dogovor o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu stana, protekom roka od 90 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca smatrat će se da stan koriste bez valjane pravne osnove.
- (4) Promjenom jedne od ugovornih strana ne mijenja se odredba o vremenu trajanja ugovora o najmu stana.

Članak 86.

- (1) Grad će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom kojim se uređuje najam i korištenje stana, otkazati ugovor o najmu stana kada utvrdi da:
 - najmoprimac i članovi obiteljskog domaćinstva koriste stan suprotno ugovoru o najmu stana
 - se stan ili dio stana koristi za obavljanje poslovne djelatnosti ili je na adresi stana registrirana poslovna djelatnost ili poslovno sjedište, bez obzira na pravni oblik (obrt, trgovačko društvo i dr.)
 - najmoprimac i članovi obiteljskog domaćinstva ne koriste stan neprekidno u razdoblju duljem od tri mjeseca, s tim da se povremeno navraćanje u stan ne smatra korištenjem stana, osim ako se stan ne koristi zbog potrebe za liječenjem na drugoj lokaciji ili drugih opravdanih razloga (službeni premještaj ili školovanje u drugom mjestu, služenje vojnog roka i sl.)
 - su najmoprimac i/ili članovi obiteljskog domaćinstva na području Republike Hrvatske, na području države u kojoj su rođeni (ukoliko to nije RH) ili na području neke druge države stekli u vlasništvo, suvlasništvo ili bilo kakav drugi oblik korištenja useljivi stan ili kuću

- su najmoprimac i/ili članovi obiteljskog domaćinstva stekli u vlasništvo ili suvlasništvo poslovni prostor ili sličnu građevinu, jedinstveno komunalno opremljeno građevinsko zemljište u površini većoj od 300 metara četvornih te druge nekretnine znatnije vrijednosti
- su se najmoprimac i/ili članovi obiteljskog domaćinstva doveli u nepovoljniji stambeni položaj prodajom, odricanjem, darovanjem ili zamjenom nekretnina iz alineja 4. i 5. ovog stavka
- najmoprimac koristi veći stan od odgovarajućeg sukladno članku 46. ove Odluke, zbog smanjenja broja članova obiteljskog domaćinstva, a neosnovano odbije ponuđeni manji odgovarajući stan
- je najmoprimac, bez suglasnosti Grada, omogućio prijavu prebivališta na adresu stana kojeg je u najmu članu obiteljskog domaćinstva koji u tom stanu nije ostvario pravo na stanovanje ili trećoj osobi
- najmoprimac u ugovorenom roku ne plaća najamninu i ostale troškove proizašle iz korištenja stana
- najmoprimac grubo ili učestalo krši kućni red te ometa druge stanare pri mirnom korištenju njihova stana
- najmoprimac odbije Gradu dostaviti dokumentaciju koja je od njega zatražena u postupku sklapanja dodatka ugovoru o najmu stana, izvođenja radova u stanu, kontrole korištenja stana ili revizije najamnine.

(2) U slučajevima iz stavka 1. alineja 1., 2., 8., 9., 10. i 11. ovog članka, ugovor o najmu stana će se otkazati ako najmoprimac, u roku od 15 dana od primitka pisane opomene Grada, ne otkloni razlog za otkaz ugovora, s tim da opomena nije preduvjet za otkaz ugovora ako je najmoprimac već prethodno dobio opomenu za istu povredu.

(3) Iznimno, Grad najmoprimcu neće otkazati ugovor o najmu stana ako punoljetni članovi obiteljskog domaćinstva, koji su stekli nekretnine iz stavka 1. alineja 4., 5. i 6. ovog članka, napuste stan te s adrese istog odjave prebivalište u roku od 90 dana, a najmoprimac o tome obavijesti Grad u roku od 30 dana od dana stjecanja.

(4) Otkaz ugovora o najmu stana daje se na način i u roku utvrđenom važećim zakonom kojim se uređuje najam stanova.

Članak 87.

Ugovor o najmu stana može prestati u svako doba, sporazumom ugovornih strana, pri čemu će se ugovorne strane sporazumjeti o načinu i vremenu predaje stana.

Članak 88.

(1) Grad će raskinuti ugovor o najmu stana kada utvrdi:

- da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana u najam
- da najmoprimac izvodi radove iz članka 79. stavka 1. ove Odluke bez pisane suglasnosti Grada ili protivno dobivenim posebnim uvjetima ili aktima nadležnog tijela
- da najmoprimac ili osobe koje s njim stanuju načinom uporabe stana uzrokuju veću štetu na stanu ili zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade a koju, nakon pisane opomene Grada, u roku od 30 dana od nastanka nisu otklonili
- u drugim slučajevima utvrđenim ovom Odlukom.

(2) Ugovor o najmu stana raskida se u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja od 30 dana od dana dostave raskida.

Članak 89.

(1) Nakon prestanka ugovornog odnosa, neovisno o razlogu prestanka, najmoprimac je dužan Gradu predati u posjed stan u stanju u kojem ga je preuzeo, slobodan od osoba i stvari koje je u njega unio te podmiriti sve troškove nastale s osnova njegova korištenja.

(2) Ako je najmoprimac izvršio određene promjene (izgradnja pregradnih zidova, zamjena instalacija koje su trajno integrirane u strukturu ili funkcionalnost stana i sl.), iste postaju vlasništvo Grada, a najmoprimac nema pravo zahtijevati povrat uložениh sredstava.

(3) Najmoprimac ima pravo ukloniti sve uređaje i opremu koje je ugradio u stan pod uvjetom da se radi o prenosivim predmetima koji nisu trajno integrirani (klima uređaj, namještaj i sl.) i pod uvjetom da njihovo uklanjanje neće oštetiti stan niti narušiti njegovu funkcionalnost.

(3) Ako najmoprimac izričito izjavi da se odriče prava vlasništva nad stvarima koje su ostale u stanu, Grad stječe pravo raspolaganja istima.

(4) Ako najmoprimac ne izjavi da se odriče vlasništva nad preostalim stvarima, Grad će s istima postupati sukladno važećem aktu kojim se uređuje postupanje s ostavljenom pokretnom stvari.

Članak 90.

(1) Primopredaja stana obavlja se, u pravilu, na dan prestanka ugovora o najmu stana.

(2) O primopredaji stana sastavlja se zapisnik koji na licu mjesta potpisuju predstavnik nadležnog upravnog tijela i najmoprimac.

(3) Ako najmoprimac ne iseli iz stana u određenom roku, Grad može od javnog bilježnika ishoditi potvrdu ovršnosti na ugovor o najmu stana i nadležnom sudu podnijeti prijedlog za ovrhu radi predaje stana u posjed.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 91.

(1) Danom stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi ugovori o najmu stana sklopljeni temeljem Pravilnika o davanju stanova u najam („Službeni glasnik Grada Splita“, broj 29/11, 40/11, 12/15, 29/16, 2/21 i 17/21) odnosno Pravilnika o davanju stanova u najam („Službeni glasnik Grada Splita“, broj 40/21, 75/22 i 15/23).

(2) Stupanjem na snagu ove Odluke, na prava i obveze najmoprimaca koji imaju sklopljene ugovore o najmu stanova primjenjivat će se odredbe ove Odluke, osim ako je ugovorom o najmu stana izrijekom određeno drugačije.

(3) Po isteku vremena na koje su sklopljeni, ugovori iz stavka 1. ovog članka produljit će se prema odredbama ove Odluke, osim ugovora sklopljenih na temelju članka 6. Pravilnika o davanju stanova u najam („Službeni glasnik Grada Splita“, broj 29/11, 40/11, 12/15, 29/16, 2/21 i 17/21) odnosno članka 40. stavka 1. alineje 4. Pravilnika o davanju stanova u najam („Službeni glasnik Grada Splita“, broj 40/21, 75/22 i 15/23).

Članak 92.

(1) Osobe koje imaju sklopljen ugovor o najmu stana temeljem članka 6. Pravilnika o davanju stanova u najam („Službeni glasnik Grada Splita“, broj 29/11, 40/11, 12/15, 29/16, 2/21 i 17/21) odnosno članka 40. stavka 1. alineje 4. Pravilnika o davanju stanova u najam („Službeni glasnik Grada Splita“, broj 40/21, 75/22 i 15/23) razvrstavaju se na osobe kojima je stan dodijeljen zbog obavljanja djelatnosti ili zanimanja od posebnog interesa za grad Split i osobe kojima je stan dodijeljen kao priznanje za izniman doprinos gradu Splitu ili Republici Hrvatskoj, a što se odnosi na zaslužne sportaše.

(2) O produljenju ugovora o najmu stana za osobe kojima je stan dodijeljen zbog obavljanja djelatnosti ili zanimanja od posebnog interesa za grad Split odlučuje Gradonačelnik na temelju pojedinačne procjene svih relevantnih okolnosti, a uz prethodno pribavljeno mišljenje povjerenstva iz članka 25. ove Odluke. Povjerenstvo daje mišljenje na temelju prethodno provedene analize dosadašnjeg rada i doprinosa lokalnoj zajednici najmoprimca, njegove životne dobi i socioekonomskog statusa, a podredno se valorizira pravna osnova i uvjeti pod kojima je ugovor o najmu sklopljen, trajanje i okolnosti korištenja stana te druge okolnosti od značaja za davanje mišljenja. Preduvjet za produljenje ugovora je da te osobe i članovi njihova obiteljskog domaćinstva nemaju na području Republike Hrvatske, na području države u kojoj su rođeni (ukoliko to nije RH) ni na području drugih država u vlasništvu, suvlasništvu

ili bilo kakvom drugom obliku korištenja useljivi stan ili kuću te da nemaju duga prema Gradu s bilo koje osnove.

(3) O produljenju ugovora o najmu stana za osobe kojima je stan dodijeljen kao priznanje za izniman doprinos gradu Splitu ili Republici Hrvatskoj, a odnosi se na zaslužne sportaše, odlučuje Gradonačelnik. Preduvjet za produljenje ugovora je nepostojanje duga prema Gradu s bilo koje osnove.

Članak 93.

(1) Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na sve ostale osobe koje na dan njezinog stupanja na snagu po bilo kojoj osnovi koriste stan u vlasništvu Grada ili na kojem Grad polaže pravo upravljanja, a nemaju reguliran ugovorni odnos.

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na odnose glede korištenja stana i ugovora o najmu stana s osobama koje imaju status zaštićenog najmprimca - raniji nositelji stanarskog prava sukladno zakonu kojim se uređuje najam stana.

(3) U slučajevima koji nisu posebno propisani ovom Odlukom primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje najam stana i zakona kojim se uređuju obvezni odnosi.

Članak 94.

(1) Radi uspostave zakonitog te pravno i evidencijski uređenog korištenja stanova u vlasništvu Grada ili na kojima Grad polaže pravo upravljanja sukladno posebnim propisima, ovom se Odlukom propisuje i postupak uređenja pravnog statusa osoba koje na dan stupanja na snagu ove Odluke koriste predmetne stanove bez valjane pravne osnove.

(2) Grad Split raspisat će javni poziv osobama koje, na dan stupanja na snagu ove Odluke, koriste stan u vlasništvu Grada ili stan nad kojim Grad polaže pravo upravljanja sukladno posebnim propisima, bez valjane pravne osnove, i isti koriste u kontinuitetu dulje od 15 godina, te istima ponuditi sklapanje ugovora o najmu stana pod uvjetom da:

- stanuju u predmetnom stanu
- uredno podmiruju najamninu i sve ostale troškove nastale s osnova korištenja stana
- nemaju duga prema RH i Gradu s bilo koje osnove
- zadovoljavaju uvjete propisane člankom 5. ove Odluke.

(3) Iznimno od stavka 2. alineje 4. ovog članka, sklapanje ugovora o najmu stana može se ponuditi osobi čiji ukupni prosječni mjesečni prihod po članu obiteljskog domaćinstva ostvaren u prethodnoj godini prelazi iznos iz članka 5. stavka 1. alineje 10. ove Odluke, ali ne više od 75%, uz obvezu plaćanja slobodno ugovorene najamnine.

(4) Za osobe koje se ne prijave na javni poziv smatrat će se da ne žele regulirati svoj status te će Grad pokrenuti sve raspoložive radnje radi ulaska u posjed stana koji koriste.

(5) Ugovor o najmu stana iz stavka 2. ovog članka sklopit će se na određeno vrijeme od pet godina, uz zadovoljavanje svih uvjeta određenih odredbama ove Odluke. Stan koji je predmet takvog ugovora ne može biti predmet prijenosa, zamjene niti otkupa, osim u posebnim slučajevima izričito propisanim pozitivnim propisima.

(6) Odredbe ovog članka odnose se i na sve osobe koje danom stupanja na snagu ove Odluke imaju važeći ugovor o privremenom korištenju stana.

Članak 95.

(1) Pri obradi osobnih podataka dostavljenih u svrhu stambenog zbrinjavanja Grad se dužan pridržavati odredbi Uredbe (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. godine o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (dalje u tekstu: Opća uredba o zaštiti podataka) i odredbi Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18, u daljnjem tekstu: Zakon).

(2) Grad je dužan obavijestiti ispitanike o osobnim podacima koje, kao voditelj obrade, prikuplja i obrađuje u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka, zaštiti privatnosti,

pravnim osnovama i svrhama obrade, primateljima obrade, rokovima čuvanja kao i o pravima koja ispitanici imaju vezano uz obradu osobnih podataka.

(3) Obrađuju se isključivo osobni podaci sadržani u priloženim dokumentima podnositelja zahtjeva koji su nužni radi utvrđivanja i ostvarivanja prava na davanje stana u najam.

(4) Grad osobne podatke, koji su prikupljeni u svrhu iz stavka 3. ovog članka, neće dostavljati drugim primateljima, osim u slučajevima predviđenim zakonskim propisima.

(5) Prikupljeni podaci čuvaju se sukladno važećem aktu Grada kojim se regulira upravljanje dokumentarnim i arhivskim gradivom.

(6) Grad je dužan osigurati ispitanicima prava sukladno odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka i to: pravo pristupa osobnim podacima, pravo na ispravak, pravo brisanja („pravo na zaborav“), pravo na ograničenje obrade, pravo na prijenos podataka, pravo na prigovor, pravo podnošenja pritužbe Agenciji za zaštitu osobnih podataka i pravo na povlačenje privole. Prava se mogu ostvariti podnošenjem zahtjeva Službeniku za zaštitu podataka Grada, osobno ili preporučenom pošiljkom na adresu: Grad Split, Službenik za zaštitu podataka, Obala kneza Branimira 17, Split, ili putem elektroničke pošte na e-mail: szop@split.hr.

(7) Smatra se da podnositelj zahtjeva prijavom na javni poziv daje dobrovoljni pristanak Gradu na poduzimanje svih radnji u vezi s obradom osobnih podataka, što obuhvaća i pravo na prikupljanje, spremanje, snimanje i organiziranje, uvid, korištenje i prijenos, sa svrhom obavljanja poslova u vezi s ostvarivanjem prava na najam stana.

(8) Vlastoručnim potpisom na obrascima koji su sastavni dio javnog poziva podnositelj zahtjeva potvrđuje svoj identitet te potvrđuje da su podaci navedeni na predmetnim obrascima istiniti i točni.

Članak 96.

(1) Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Pravilnik o davanju stanova u najam („Službeni glasnik Grada Splita“, broj 29/11, 40/11, 12/15, 29/16, 2/21 i 17/21).

(2) Postupci revizije započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke završiti će se po pravilima akta koji je važio do dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 97.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Splita“.



DOSTAVITI:

1. Ministarstvu pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Maksimirska 63, Zagreb
2. Gradonačelniku Grada Splita, ovdje
3. Upravnom odjelu za gradsku imovinu, ovl. pročelnici Marijani Bronzović, ovdje
4. Uredništvu „Službenog glasnika Grada Splita“, ovdje
5. Pismohrani, ovdje