

Na temelju članka 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19), članka 16 i 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 4/09., 6/10., 3/11., 14/12., 5/13., 6/13., 9/15., 5/18) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na XX sjednici održanoj dana _____2020. godine donosi sljedeću

ODLUKU O DAVANJU U NAJAM STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA DUBROVNIKA S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE U SVRHU RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA MLADIH I MLADIH OBITELJI NA PODRUČJU GRADA DUBROVNIKA

CILJ I KORISNICI MJERA

Članak 1.

Ova Odluka donosi se u svrhu zadovoljavanja stambenih potreba mladih i mladih obitelji te poboljšanja kvalitete stanovanja na području grada Dubrovnika.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za najam stanova na određeno vrijeme u vlasništvu Grada Dubrovnika, s mogućnošću kupnje istih, prema uvjetima iz ove Odluke i Javnog poziva, a sve u svrhu rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji.

Članak 2.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 3.

Područje Grada Dubrovnika u smislu ove Odluke je područje utvrđeno člankom 3. i 4. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 4/09., 6/10., 3/11, 14/12., 5/13., 6/13., 9/15. i 5/18).

Članak 4.

Stanom se, u smislu ove Odluke, smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje, s prijeko potrebnim sporednim prostorijama, koje čine jednu samostalnu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Članak 5.

Lokacija i kvadratura stanova koje Grad Dubrovnik daje u najam s mogućnošću kupnje biti će navedeni u Javnom pozivu.

Predmet najma zajedno sa stanom je i garažno ili parkirno mjesto kao pripadak stanu.

Članak 6.

Stanovi se daju u najam na određeno vrijeme od 10 godina od dana sklapanja Ugovora o najmu s mogućnošću kupnje nakon isteka roka od 10 godina, pod uvjetom da je najmoprimac uredno podmirivao sve svoje ugovorne obveze.

Uplaćena najamnina uračunati će se u iznos kupoprodajne cijene, u slučaju kupnje stana koji je bio u najmu, na način koji će se utvrditi Javnim pozivom.

Članak 7.

Korisnici mjera su mladi i mlade obitelji.

Mladom osobom u smislu ove Odluke smatra se punoljetan podnositelj zahtjeva koji nije navršio 45 godina života u trenutku raspisivanja Javnog poziva iz članka 10. ove Odluke.

Mlada obitelji u smislu ove Odluke je zajednica koju čine:

- podnositelj zahtjeva i njegov bračni drug ili izvanbračni drug njihova zajednička djeca, te pastorki i posvojenici,
- jedan roditelj koji je podnositelj zahtjeva i dijete/djeca (jednoroditeljska obitelj) ili samohrani roditelj koji je podnositelj zahtjeva i dijete/djeca (samohrani roditelj je roditelj koji sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga),

koji zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno pod uvjetom da:

- je podnositelj zahtjeva punoljetan i da nije navršio 45 godina života u trenutku raspisivanja Javnog poziva.

Članom mlade obitelji smatra se i dijete koje ne živi u obitelji, a nalazi se na školovanju u drugom administrativnom području do završetka redovitog školovanja, a najkasnije do navršene 26. godine života.

UVJETI I DOKUMENTACIJA ZA DAVANJE STANA U NAJAM S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE

Članak 8.

Pravo na podnošenje zahtjeva za najam stana s mogućnošću kupnje (dalje u tekstu: zahtjev) imaju državljani Republike Hrvatske i to mladi i mlade obitelji koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nema/ju riješeno stambeno pitanje
2. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji:
 - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan, kuću ili stan za odmor, kuću ili stan namijenjen iznajmljivanju, na području Republike Hrvatske,
 - stanuju kao podstanari/najmoprimci, (status podstanara odnosno najmoprimca moraju imati u razdoblju od najmanje 1 godinu u kontinuitetu do dana utvrđenog u Javnom pozivu i na dan objave Javnog poziva)
 - ne koriste odgovarajući gradski stan temeljem Ugovora o najmu sklopljenim sa Gradom Dubrovnikom,
 - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske,
 - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poljoprivredno i drugo zemljište veće od 1 ha na području Republike Hrvatske,
 - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poslovni prostor na području Republike Hrvatske,
 - nisu oslobođeni od plaćanja komunalnog doprinosa u skladu s odredbama propisa Grada Dubrovnika,

3. da vrijednost pokretnina – prijevozna sredstva (automobil, brod i slično) te novčana sredstva i vrijednosni papiri podnositelja zahtjeva i članova obitelji ne prelaze ukupnu vrijednost veću od 500.000,00 tisuća kuna na dan koji će se utvrditi u Javnom pozivu,
4. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji u posljednjih 15 godina prije podnošenja zahtjeva za najam nisu nekretnine iz st. 1. toč. 2. ove Odluke u svom vlasništvu/suvlasništvu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili, odnosno odrekli se od nasljedstva ili na bilo koji drugi način ustupili nekretninu odnosno svoj suvlasnički udio trećoj osobi,
5. da podnositelj zahtjeva ima prijavljeno prebivalište na području Grada Dubrovnika: najmanje 7 godina neprekidno do podnošenja zahtjeva ili
18 godina s prekidima, ali minimalno u kontinuitetu 1 godinu do podnošenja zahtjeva
a članovi obitelji moraju imati prijavljeno prebivalište na području Grada Dubrovnika,
6. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nemaju duga po osnovi javnih davanja,

Podnositelj zahtjeva s kojim Grad Dubrovnikom sklopi ugovor o najmu stana s mogućnošću kupnje u skladu s odredbama ove Odluke dužan je sebe i članove svoje obitelji prijaviti na adresi stana koji je predmet ugovora o najmu s mogućnošću kupnje u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora te zadržati to prebivalište za cijelo vrijeme trajanja najma.

Izuzetak od obveze zadržavanja prebivališta mogu imati djeca podnositelja zahtjeva ukoliko se u međuvremenu osamostale ili osnuju svoje obitelji, o čemu je potrebno pisano obavijestiti nadležni upravni odjel Grada Dubrovnika.

Podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti potvrde/uvjerenja o prebivalištu za sebe i članove svoje obitelji, nadležnom upravnom odjelu Grada Dubrovnika u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o najmu s mogućnošću kupnje te za cijelo vrijeme trajanja istog svake godine, najkasnije do 31. siječnja za prethodnu godinu.

Iznimno i to u slučaju:

- smrti podnositelja zahtjeva ili člana obitelji,
- prestanka braka/izvanbračne zajednice,

do roka utvrđenog u prethodnom stavku moraju se dostaviti potvrde/uvjerenja o prebivalištu za članove obitelji koji i dalje žive u stambenom objektu.

U roku od 30 dana od smrti podnositelja zahtjeva ili člana obitelji, odnosno prestanka braka/izvanbračne zajednice, potrebno je dostaviti nadležnom upravnom odjelu Grada Dubrovnika smrtni list ili odgovarajuće sudsku odluku kojom je utvrđen prestanak bračne/izvanbračne zajednice. U slučaju prestanka braka/izvanbračne zajednice potrebno je dostaviti i izjavu oba ili jednog bračnog/izvanbračnog druga ovjerenu od strane javnog bilježnika kojom se određuje osoba koja će se nadalje nastaviti koristiti sa predmetnim stanom sa preostalim članovima obitelji.

Članak 9.

Zahtjev mora sadržavati:

- ime, prezime, mjesto rođenja, prebivalište i osobni identifikacijski broj podnositelja zahtjeva,
- ime i prezime, mjesto rođenja, prebivalište i osobni identifikacijski broj svih članova obitelji za koje se podnosi zahtjev te srodstvo s podnositeljem zahtjeva,
- vlastoručni potpis podnositelja zahtjeva.

Zahtjev se predaje na Obrascu I.

Uz zahtjev podnositelj je obavezan za sebe i sve članove obitelji priložiti:

1. presliku važeće osobne iskaznice ili druge identifikacijske isprave za podnositelja zahtjeva i članove obitelji,
2. vjenčani list ili javnobilježnički ovjerenu izjavu o postojanju izvanbračne zajednice (u skladu s odredbama zakona kojim se uređuju obiteljski odnosi) potpisanu od strane podnositelja zahtjeva, izvanbračnog supružnika ili supružnice i dva svjedoka, danu pod kaznenom odgovornošću (Obrazac II)
3. javnobilježnički ovjerenu izjavu (Obrazac III) da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji:
 - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan, kuću ili stan za odmor, kuću ili stan namijenjen iznajmljivanju, na području Republike Hrvatske,
 - stanuju kao podstanari/najmoprimci,
 - ne koriste odgovarajući gradski stan temeljem Ugovora o najmu sklopljenim sa Gradom Dubrovnikom,
 - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu građevinsko zemljište, na području Republike Hrvatske,
 - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poljoprivredno i drugo zemljište veće od 1 ha, na području Republike Hrvatske,
 - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu poslovni prostor na području Republike Hrvatske
 - nisu oslobođeni od plaćanja komunalnog doprinosa u skladu s odredbama propisa Grada Dubrovnika.
4. podnositelj zahtjeva i članovi obitelji koji žive kao najmoprimci/podstanari dostavljaju ovjereni preslik Ugovora o najmu stana ovjerenog kod javnog bilježnika ili prijavljenog poreznoj upravi koji je važeći na dan objave Javnog poziva i ovjereni preslik Ugovora o najmu stana ovjerenog kod javnog bilježnika ili prijavljenog poreznoj upravi koji je bio na snazi u razdoblju od najmanje 1 godinu u kontinuitetu do dana utvrđenog u Javnom pozivu,
5. dokaz da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nemaju pokretnine – prijevozna sredstva (automobil, brod i slično) te novčana sredstva i vrijednosne papire u ukupnoj vrijednosti većoj od 500.000,00 tisuća kuna na dan _____. Isto se dokazuje javnobilježnički ovjerenom izjavom kod javnog bilježnika (Obrazac IV), izvornikom Potvrde porezne uprave te izvornikom izvoda računa svih banka kod kojih podnositelj zahtjeva i članovi obitelji imaju otvoren račun, kao i izvornikom izlista iz Jedinственog registra računa, koji vodi Financijska agencija, a iz kojeg su razvidni podaci o svim otvorenim računima za koje je potrebno dostaviti izvode,

6. izvornik uvjerenja - potvrde porezne uprave da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nisu evidentirani kao porezni obveznici od imovine nastale uslijed prometa nekretnina u posljednjih 15 godina prije podnošenja zahtjeva za najam stana s mogućnošću kupnje,
7. javnobilježnički ovjerenu izjavu da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji u posljednjih 15 godina prije podnošenja Zahtjeva nisu nekretnine iz članka 8. stavak 1. točka 2. u svom vlasništvu/suvlasništvu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili, odnosno odrekli se od nasljedstva ili na bilo koji drugi način ustupili nekretninu odnosno svoj suvlasnički udio trećoj osobi (Obrazac V),
8. izvornik uvjerenja policijske/skih uprava:
 - o svim prebivalištima na području Republike Hrvatske,
 - o svim boravištima na području Republike Hrvatske

za podnositelja zahtjeva i za članove obitelji iz kojega će biti vidljivo ukupno vrijeme prebivanja na području Grada Dubrovnika kao i mjesta prebivanja i boravišta,

9. izvornik potvrde porezne uprave i Grada Dubrovnika iz kojih je razvidno da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nemaju dugovanja po osnovi javnih davanja,
10. izvornik uvjerenja nadležnog ureda za katastar o neposjedovanju/posjedovanju nekretnina,
11. izvornik uvjerenja općinskog suda ili drugog javnog registra da ima/nema u vlasništvu nekretnine,
12. izvornik izjave kojim se Grad Dubrovnik ovlašćuje da provjeri, obradi, čuva i koristi podatke o ostvarenim dohodcima i primicima Podnositelja zahtjeva i članova obitelji (Obrazac VI),
13. izvornik izjave o promjeni prebivališta (Obrazac VII),
14. dokazi o ispunjavanju uvjeta za bodovanje iz članka 11. ove Odluke

Zahtjev i dokumentacija (za koju su propisani obrasci) predaju se na obrascima koji se čine sastavni dio ove Odluke.

Zahtjev i dokumentacija (za koju su propisani obrasci) koji ne budu dostavljeni na obrascima koji čine sastavni dio ove Odluke neće se razmatrati.

Dokumentaciju iz stavka 3. točaka 6., 10. i 11. ovoga članka potrebno je pribaviti prema mjestu gdje su podnositelj zahtjeva i svi članovi obitelji na koje se odnosi zahtjev imali prijavljena prebivališta i boravišta te mjestu rođenja, ukoliko su rođeni u Republici Hrvatskoj.

Dokazi o ispunjavanju uvjeta u trenutku podnošenja zahtjeva ne smiju biti stariji od 30 dana od dana objave Javnog poziva iz članka 10. ove Odluke osim u slučaju kada je drugačije propisano odredbama Odluke.

POSTUPAK I TIJELO ZA PROVEDBU DAVANJA STANA U NAJAM S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE

Članak 10.

Postupak za davanje u najam stanova s mogućnošću kupnje iz članka 1. stavak 2. ove Odluke pokreće se objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam s mogućnošću kupnje (dalje u tekstu: Javni poziv).

Javni poziv raspisuje Gradonačelnik Grada Dubrovnika.

Javni poziv će se objaviti u tjednom listu Grada Dubrovnika i na službenim stranicama Grada Dubrovnika sa točno određenim podacima o stanovima koji se daju u najam s mogućnošću kupnje. Podnositelj zahtjeva se može natjecati samo za jednu kategoriju stanova (jednosobni, dvosobni, trosobni i sl.), te je u zahtjevu dužan navesti za koju kategoriju stanova se natječe inače će se smatrati da je zahtjev nepotpun. Javnim pozivom će se odrediti najmanji i najveći broj članova obitelji koji se mogu natjecati za određenu kategoriju stanova.

Postupak davanja nekretnina u najam s mogućnošću kupnje provode Povjerenstva i to:

- Povjerenstvo za provjeru administrativne ispravnosti,
- Povjerenstvo za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje,
- Povjerenstvo za rješavanje prigovora.

Svako Povjerenstvo čine predsjednik i četiri člana, a imenuje ih Gradsko vijeće Grada Dubrovnika za svaki Javni poziv.

Sve pristigli zahtjevi za koje Povjerenstvo za provjeru administrativne ispravnosti procjeni da su prihvatljivi ocjenjivati će Povjerenstvo za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje. Dostava dopunske dokumentacije izvan roka nije dopuštena.

Ukoliko dva ili više zahtjeva imaju isti broj utvrđenih bodova prednost za ostvarivanje prava utvrđivati će se prema redoslijedu prioriteta kako slijedi:

- ako ima svojstvo zaštićenog najmoprimca,
- veći broj djece koja prebivaju na istoj adresi,
- dužini trajanja podstanarstva/najma na području Grada Dubrovnika,
- vremenu prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Dubrovnika,

Podnositelj zahtjeva koji želi koristiti pravo prednosti na temelju svojstva zaštićenog najmoprimca mora se na isti pozvati te o tome dostaviti dokaz (ugovor kojim dokazuje svojstvo zaštićenog najmoprimca i dokaz da se najmodavcu obvezao otkazati ugovor o najmu stana i predaju po useljenju u novoiznajmljeni odnosno kupljeni stan) u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova uz podneseni zahtjev i ostale dokaze iz članka 9. ove Odluke.

Ako više podnositelja zahtjeva istovjetno udovoljava prethodno navedenim prioritetima, izabrat će se onaj koji je vremenski prije podnio zahtjev Gradu Dubrovniku na raspisani Javni poziv pri čemu prednost ima vremenski prije zaprimljeni zahtjev. Vrijeme predaje zahtjeva je vrijeme predaje istog preporučeno poštanskom uredu ili vrijeme predaje na protokol Grada Dubrovnika.

Povjerenstvo za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje, utvrđuje prijedlog Odluke o davanju stanova u najam s mogućnošću kupnje na temelju Konačne liste reda prvenstva iz članka 12. Ove Odluke.

Prijedlog Odluke o davanju stanova u najma s mogućnošću kupnje potpisuju Predsjednik i svi članovi Povjerenstva.

Prijedlog Odluke o davanju stanova u najam s mogućnošću kupnje dostavlja se Gradonačelniku.

Odluku o davanju stanova u najam s mogućnošću kupnje donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje.

Odluka o davanju stanova u najam s mogućnošću kupnje sa svim potrebnim podacima objavljuje se na internetskim stranicama Grada Dubrovnika u roku od 15 dana od dana donošenja.

Odabrani podnositelj zahtjeva pisanim se putem poziva na sklapanje Ugovora o najmu stana s mogućnošću kupnje.

Korisnik koji se neopravdano ne odazove pozivu na sklapanje ugovora u ostavljenom roku gubi pravo na sklapanje ugovora o najmu stana s mogućnošću kupnje.

BODOVANJE

Članak 11.

Pravodobni i uredni zahtjevi boduju se na sljedeći način:

1. Prema broju članova obitelji navedenih u zahtjevu, podnositelj zahtjeva ostvaruje za sebe 10 bodova, a za svakog sljedećeg člana 5 bodova.
2. Prema broju djece predškolske dobi ili djece koja se redovito školuju navedenih u zahtjevu, podnositelj zahtjeva ostvaruje za svako dijete dodatnih 10 bodova.

Dokaz koji je potrebno dostaviti:

- za djecu predškolske dobi izvornik izvatka iz matične knjige rođenih,
- za djecu na redovnom školovanju izvornik potvrde škole, fakulteta odnosno druge obrazovne ustanove.

3. Na temelju prosječnih mjesečnih primanja svih članova obitelji, u posljednjih godinu dana, prije objave Javnog poziva, podnositelj zahtjeva ostvaruje:

broj bodova	kriterij
25	do 2.000,00 kn neto mjesečno po članu obitelji
20	od 2.001,00 kn- 3.000,00 kn neto mjesečno po članu obitelji
15	od 3.001,00-4.000,00 kn neto mjesečno po članu obitelji
5	iznad 4.001,00 kn neto mjesečno po članu obitelji

Dokaz:

- za sve Podnositelje zahtjeva i članove njihove obitelji Grad Dubrovnik će pribaviti podatke o dohodcima i primitcima za razdoblje od godinu dana prije objave Javnog poziva (u ovu svrhu Podnositelj zahtjeva dostavlja Izjavu iz članka 9. stavak 3. točka 12).

- Podnositelj zahtjeva dostavlja izvornik dokaza o nezaposlenosti za punoljetne članove obitelji koji nisu na redovnom školovanju, za razdoblje od godinu dana prije objave Javnog poziva.
4. Prema ukupnoj dužini prebivanja na području grada Dubrovnika Podnositelja zahtjeva kojom Podnositelj zahtjeva ostvaruje:

broj bodova	kriterij
25	35 i više od 35 godina
20	od 25 do 34 godine
15	od 15 do 24 godine
5	od 7 do 14 godina

Dokaz koji je potrebno dostaviti:

- izvornik uvjerenja o prebivalištu za Podnositelja zahtjeva.
5. Prema invaliditetu podnositelja zahtjeva ili člana obitelji navedenog u zahtjevu, ovisno o utvrđenom stupnju invaliditeta, za svaku osobu s utvrđenim invaliditetom pripada:

broj bodova	kriterij
15	invalidi sa 100% oštećenja organizma
10	invalidi sa 60% do 90% oštećenja organizma
5	invalidi sa 20% do 50% oštećenja organizma

Ako se radi o malodobnom djetetu članu obitelji navedenog u zahtjevu, za svako malodobno dijete s utvrđenim invaliditetom podnositelj zahtjeva ostvaruje dodatnih 12 bodova.

Dokaz koji je potrebno dostaviti: ovjereni preslik dokaza o utvrđenom invaliditetu.

6. Prema ukupnoj dužini dokazanog statusa najmoprimca/podstanara kojom Podnositelj zahtjeva ostvaruje:

broj bodova	kriterij
25	20 i više od 20 godina u statusu najmoprimca/podstanara
20	od 10 do 19 godina u statusu najmoprimca/podstanara
15	od 5 do 9 godina u statusu najmoprimca/podstanara
5	od 1 do 4 godine u statusu najmoprimca/podstanara

Dokaz koji je potrebno dostaviti: ovjerene preslike Ugovora o najmu stana ovjerene kod javnog bilježnika ili prijavljene poreznoj upravi.

LISTA REDA PRVENSTVA

Članak 12.

Pravodobni i uredni zahtjevi boduju se u skladu s propisanim kriterijima i uvrštavaju na prijedlog Liste reda prvenstva.

Za svaki Javni poziv utvrđuju se Liste reda prvenstva.

Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj
- ime i prezime podnositelja zahtjeva
- broj bodova po pojedinom kriteriju
- ukupan broj bodova
- mjesto i datum utvrđivanja Liste reda prvenstva

Povjerenstvo za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje, objavljuje prijedlog Liste reda prvenstva na web stranicama Grada Dubrovnika i na oglasnoj ploči Grada Dubrovnika.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na prijedlog Liste reda prvenstva Povjerenstvu za rješavanje prigovora u roku od 8 (osam) dana od dana objave prijedloga Liste reda prvenstva na web stranicama Grada Dubrovnika i oglasnoj ploči Grada Dubrovnika.

Pravo na prigovor odnosi se na utvrđeni redosljed u prijedlogu Liste reda prvenstva odnosno na neuvrštavanje na prijedlog Liste reda prvenstva.

Nakon što Povjerenstvo za rješavanje prigovora odluči o prigovorima, na prijedlog Povjerenstva za provedbu postupka i odlučivanje o najmu stanova s mogućnošću kupnje Gradonačelnik utvrđuje Konačnu listu reda prvenstva.

Konačna lista reda prvenstava sadrži:

- redni broj
- ime i prezime podnositelja zahtjeva
- broj bodova po pojedinom kriteriju
- ukupan broj bodova
- mjesto i datum utvrđivanja Liste reda prvenstva

Konačna lista reda prvenstava objavljuje se na web stranici Grada Dubrovnika i oglasnoj ploči Grada Dubrovnika.

Ako se tijekom postupka utvrdi da je Podnositelj zahtjeva dao netočne podatke o činjenicama koje utječu na bodovanje ili da je dao netočne podatke u izjavama iz članka 9. ove Odluke, u tom slučaju će se njegov zahtjev smatrati nepotpun te se neće bodovati.

Ako za vrijeme važenja Liste reda prvenstva podnositelj zahtjeva uvršten na istu i članovi njegove obitelji navedeni u zahtjevu steknu:

- vlasništvo/suvlasništvo kuće ili stana, kuće ili stana za odmor, kuće ili stana namijenjenog iznajmljivanju, na području Republike Hrvatske,
- pravo na korištenje odgovarajućeg gradskog stana temeljem Ugovora o najmu sklopljenim sa Gradom Dubrovnikom,
- u vlasništvo/suvlasništvo građevinsko zemljište, na području Republike Hrvatske,
- u vlasništvo/suvlasništvo poljoprivredno i drugo zemljište veće od 1 ha, na području Republike Hrvatske,
- u vlasništvo/suvlasništvo poslovni prostor na području Republike Hrvatske,
- pravo na oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa u skladu s odredbama propisa Grada Dubrovnika

dužni su bez odgode o tome obavijestiti Grada Dubrovnik koji će ih potom brisati s Liste reda prvenstva te ih se o tome pismeno obavijestiti.

Ako se za vrijeme važenja Liste reda prvenstva utvrdi da su podnositelj zahtjeva uvršten na istu i članovi njegove obitelji navedeni u zahtjevu stekli:

- vlasništvo/suvlasništvo kuće ili stana, kuće ili stana za odmor, kuće ili stana namijenjenog iznajmljivanju, na području Republike Hrvatske,
- pravo na korištenje odgovarajućeg gradskog stana temeljem Ugovora o najmu sklopljenim sa Gradom Dubrovnikom,
- u vlasništvo/suvlasništvo građevinsko zemljište, na području Republike Hrvatske,
- u vlasništvo/suvlasništvo poljoprivredno i drugo zemljište veće od 1 ha, na području Republike Hrvatske,
- u vlasništvo/suvlasništvo poslovni prostor na području Republike Hrvatske,
- pravo na oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa u skladu s odredbama propisa Grada Dubrovnika

brišu se s Liste reda prvenstva te ih se o tome pismeno obavještava.

VISINA NAJAMNINE

Članak 13.

Visina mjesečne najamnine utvrđuje se na temelju kalkulacije troškova izgradnje i primjerenog roka povrata uložених javnih sredstava, za svaku lokaciju posebno, a biti će naznačena u Javnom pozivu.

Visina najamnine utvrđuje se u službenoj valuti Republike Hrvatske na dan potpisivanja ugovora.

Članak 14.

Najamnina se plaća najkasnije do 15. u mjesecu za tekući mjesec.

Na uplate najamnine izvršene nakon roka dospijea Grad Dubrovnik ima pravo obračunati zakonske zatezne kamate.

UGOVOR O NAJMU S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE

Članak 15.

Ugovor o najmu s mogućnošću kupnje sadrži:

- ugovorne strane,
- podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti nekretninom,
- opis stana odnosno ostalih prostorija (podaci o lokaciji, adresi, oznaci, površini, katu, sobnosti),
- visinu najamnine i način plaćanja,
- odredbe o mogućnosti kupnje stana i odredbe o načinu uračunavanja najamnine u kupoprodajnu cijenu,
- vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem,

- odredbe o obvezi najmoprimca na davanje pologa od tri mjesečne najamnine prilikom sklapanja ugovora te obvezu najmoprimca na davanje ovjerene bjanko zadužnice ovjerene od strane javnog bilježnika na iznos do 50.000,00 kuna,
- odredbe o primjerenom načinu korištenja stana odnosno ostalih prostorija,
- zabranu davanja u podnajam ili kratkoročnog iznajmljivanja stana,
- vrijeme trajanja najma,
- pravo na svakodobni pregled stana od strane najmodavca,
- odredbe o opravdanim razlozima za otkaz ugovora o najmu,
- odredbe o obvezi prijave i zadržavanja prebivališta,
- odredbe o održavanju stana odnosno ostalih prostorija,
- odredbe o korištenju zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
- odredbe o primopredaji stana odnosno ostalih prostorija,
- mjesto i datum sklapanja ugovora.

Ako Grad Dubrovnik kao najmodavac želi izmijeniti sklopljeni ugovor o najmu s mogućnošću kupnje, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena najma, u pisanom obliku, te pozvati najmoprimca na zaključenje dodatka ugovoru odnosno novog ugovora.

Ako najmoprimac u roku od osam dana od dana primitka poziva ne pristupi zaključenju dodatka odnosno novog ugovora, ugovor o najmu s mogućnošću kupnje smatra se raskinutim te se primjenjuju odredbe ove Odluke o raskidu ugovora o najmu s mogućnošću kupnje.

Članak 16.

Ugovor o najmu s mogućnošću kupnje sklapa se obvezno u obliku javnobilježničkog akta, s ovršnom odredbom o neposrednoj i prisilnoj ovrsi duga najmoprimca prema Gradu Dubrovniku na njegovoj cjelokupnoj imovini kao i ovrsi radi iseljenja.

Troškove solemnizacije ugovora o najmu s mogućnošću kupnje snosi najmoprimac.

Članak 17.

Ugovor o najmu stana s mogućnošću kupnje sklapa se na rok od 10 godina.

Članak 18.

Najmoprimac se obvezuje prilikom sklapanja ugovora o najmu s mogućnošću kupnje, na račun Grada Dubrovnika, kao najmodavca, položiti jamčevinu u iznosu od tri mjesečne najamnine, kao jamstvo za plaćanje najamnine za vrijeme trajanja najma, otkaznog roka, režijskih troškova i popravaka prouzročenih oštećenja u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade kao i jednu bjanko zadužnicu ovjerenu od strane javnog bilježnika na iznos do 50.000,00 kuna.

Otkazom ugovora o najmu s mogućnošću kupnje ili istekom roka na koji je ugovor sklopljen, jamčevina se vraća najmoprimcu ovisno o podmirenosti dospjelih iznosa najamnine i stanju u kojem je stan koji je bio predmetom najma.

Ukoliko se službena valuta u Republici Hrvatskoj do isteka ugovora o najmu promjeni, u tom slučaju će se preračunati kunski iznos uplaćene jamčevine u novu valutu s tečajem važećim na prvi dan uvođenja nove valute kao službenog platežnog sredstva u Republici Hrvatskoj.

Stanje stana danog u najam, utvrđuje se zapisnikom o primopredaji stana u posjed najmoprimcu ili Gradu Dubrovniku, nakon sklapanja ili nakon otkaza ugovora o najmu s mogućnošću kupnje odnosno nakon isteka vremena na koje je ugovor sklopljen.

Grad Dubrovnik će iz primljenog iznosa jamčevine i bjanko zadužnice namiriti nastale troškove prema sljedećem redoslijedu:

- pretrpljenu štetu na stanu,
- druge nespecificirane troškove i obveze, koji mogu nastati tijekom trajanja ovog ugovora,
- zakonsku zateznu kamatu za nepravodobnu plaćenu najamninu i režijske troškove,
- dospjelu neplaćenu najamninu i režijske troškove.

Najmoprimac je dužan Gradu Dubrovniku kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti dopustiti ulaz u stan te dopustiti kontrolu korištenja stana uz prethodnu najavu. Ukoliko mu to najmoprimac ne dopusti, isto predstavlja valjan razlog za otkaz ugovora o najmu s mogućnošću kupnje.

Članak 19.

Ugovorom o najmu s mogućnošću kupnje najmoprimac se obvezuje uz trošak najamnine snositi troškove komunalne naknade, odvoza smeća, potrošnje plina, električne energije i vode te naknadu za odvodnju, čišćenje zajedničkih prostorija i uređaja stambene zgrade i pričuvu, kao i sve ostale naknade koje terete stan u najmu, i to putem izvornih uplatnica pojedinog davatelja usluga te se obvezuje iste podmiriti u roku dospijeca naznačenom na svakoj od uplatnica.

Grad Dubrovnik ima pravo uvida i kontrole podmirenja obveza najmoprimca iz stavka 1. ovog članka te ga u svako doba može pozvati da dostavi dokaze o podmirenju istih.

Članak 20.

Najmoprimac se obvezuje preuzeti plaćanje troškova tekućeg održavanja stana i opreme, a za popravke koji prelaze granice tekućeg održavanja (nužne popravke) odnosno popravke koji se mogu smatrati korisnima i luksuznima, dužan je ishoditi prethodnu pisanu suglasnost Grada Dubrovnika kao najmodavca.

Najmoprimac nije ovlašten vršiti preinake na stanu i zajedničkim prostorijama, kao i uređajima zgrade bez prethodne pisane suglasnosti Grada Dubrovnika kao najmodavca.

PRESTANAK UGOVORA O NAJMU S MOGUĆNOŠĆU KUPNJE

Članak 21.

Ugovor o najmu s mogućnošću kupnje sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom toga vremena.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka prestaje i otkazom koji svaka strana može dati drugoj poštujući otkazni rok.

Otkazni rok iznosi tri mjeseca i počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca nakon mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Članak 22.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu s mogućnošću kupnje ako najmoprimac koristi stan suprotno odredbama ove Odluke i ugovora, a osobito:

- ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku ugovoreni iznos najamnine tri puta tijekom kalendarske godine i druge ugovorene troškove u svezi s korištenjem stana,
- ako najmoprimac ne prijavi sebe i članove svoje obitelji na adresi stana u roku od 30 dana od zaključenja ugovora o najmu i ne dostavlja dokaze o prijavi u ugovorenim rokovima,
- ukoliko najmoprimac i/ili članovi njegove obitelji koji su prijavljeni na adresi stana ne borave u predmetnom stanu duže od dva mjeseca neprekidno tijekom kalendarske godine, osim zbog opravdanih razloga (redovito školovanje i sl.),
- ako najmoprimac svojim radnjama ili propustima ometa druge suvlasnike ili korisnike zgrade u mirnom korištenju njihovih posebnih dijelova zgrade odnosno zajedničkih dijelova zgrade,
- ako najmoprimac ili drugi korisnici stana (članovi obitelji) ne koriste stan za stanovanje, već u cijelosti ili djelomično za druge namjene,
- ako najmoprimac ne dopusti Gradu Dubrovniku kao najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti ulaz u stan, odnosno ako ne dopustiti kontrolu korištenja stana u skladu s uvjetima ove Odluke i ugovora o najmu s mogućnošću kupnje,
- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam ili ga kratkoročno iznajmljuje,
- ako najmoprimac ili članovi njegove obitelji na zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
- ako najmoprimac ili članovi njegove obitelji preinačuju stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca,
- ako se naknadno utvrdi da je najmoprimac kao podnositelj zahtjeva po javnom pozivu najmodavca za davanje stana u najam dao neistinite podatke temeljem kojih je isti ostvario pravo na najam stana.

Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz ugovora, otkazni rok počinje teći protekom roka od tri dana od kada je obavijest o pisanom otkazu ugovora izvešana na oglasnoj ploči Grada Dubrovnika te objavljena na internetskoj stranici Grada Dubrovnika.

Ako najmoprimac odbije predati stan u posjed Gradu Dubrovniku, nakon isteka otkaznog roka, odnosno u roku koji je odredio najmodavac, najmodavac će pred nadležnim tijelom pokrenuti postupak radi iseljenja najmoprimca.

Članak 23.

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana s mogućnošću kupnje prije isteka ugovorenog vremena.

Članak 24.

U slučaju smrti najmoprimca prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana s mogućnošću kupnje prelaze na jednog od njegovih nasljednika – članova obitelji koji su s njim živjeli na adresi stana koji je predmet ugovora o najmu, ovisno o njihovu sporazumu.

O nastaloj promjeni, nasljednici najmoprimca dužni su obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana od smrti najmoprimca.

Ako osobe iz stavka 1. ovoga članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu s mogućnošću kupnje, protekom roka od 30 dana od smrti najmoprimca, smatrat će se da nekretninu koriste bez ugovora.

KUPOPRODAJA STANA

Članak 25.

Ugovorom o najmu s mogućnošću kupnje utvrđuje se i pravo najmoprimca da istekom najma, stan koji je predmet ugovora o najmu kupi od Grada Dubrovnika.

Članak 26.

Stan se ne može prodati u iznosu manjem od onog iz nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog procjenitelja, a koji iznos će se umanjiti za do tada kumulativno plaćene najamnine po ugovoru o najmu stana.

Ugovor o kupoprodaji ne može se sklopiti prije podmirenja svih dospjelih, a neplaćenih, iznosa najamnina te podmirenja svih drugih troškova u svezi s korištenjem stana za cjelokupno razdoblje trajanja najma.

Stan koji je kupljen u skladu s odredbama ove Odluke kupac ne smije iz svog vlasništva otuđiti, prodati ili darovati ili poduzeti bilo koju radnju koja se tiče bilo kojeg oblika raspolaganja i koja utječe na to da drugi raspolaže predmetnim stanom (uključujući pravo građenja i svih ostalih prava koja djeluju opterećujući na nekretninu, osim zasnivanja hipoteke u korist bankedavatelja kredita, a u svrhu ishođenja kredita radi isplate kupoprodajne cijene stana Gradu Dubrovniku) u roku od 10 godina od dana kupnje istog te je u navedenom roku dužan zadržati prebivalište na adresi kupljenog stana.

Grad Dubrovnik će po sklapanju Ugovora o kupoprodaji stana ugovoriti te ishoditi zabilježbu zabrane otuđenja i davanja u najam iste nekretnine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku za razdoblje od 10 godina od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji stana.

ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

Članak 27.

UREDBA (EU) 2016/679 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA od 27. travnja 2016. 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) sadrži niz pravila kojima se osigurava zaštita temeljnih prava i sloboda pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka. Zakonom o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18, dalje u tekstu: Zakon) osigurava se provedba Opće uredbe o zaštiti podataka. Temeljem članka 13. i 14. Opće uredbe o zaštiti podataka Grad Dubrovnik, obavještava 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 za obradu osobnih podataka.

Grad Dubrovnik je voditelj obrade koji obrađuje osobne podatke podnositelja zahtjeva u svrhu zadovoljenja stambenih potreba sukladno odredbama ove Odluke.

Traženi osobni podaci i priloženi dokumenti podnositelja zahtjeva nužni su radi utvrđivanja i ostvarivanja prava na zadovoljenja stambenih potreba. Grad Dubrovnik neće davati na korištenje osobne podatke koji su prikupljeni u naznačenu svrhu drugim primateljima, osim u slučajevima predviđenim zakonskim propisima. Sukladno Pravilniku o čuvanju, korištenju, odabiranju i izlučivanju arhivskog i registraturnog gradiva Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 02/13), podaci se čuvaju na rok od 10 godina.

Sukladno odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka osigurano je 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, poštom, preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu: Grad Dubrovnik, Upravni odjel za poslove gradonačelnika, Službenik za zaštitu podataka, Dubrovnik, Pred Dvorom 1, osobno na adresu: Grad Dubrovnik, Upravni odjel za poslove gradonačelnika, Službenik za zaštitu podataka, Dubrovnik, Pred Dvorom 1 ili putem elektroničke pošte na e-mail: szop@dubrovnik.hr. Obrasci za ostvarivanje prava ispitanika dostupni su na linku: <https://www.dubrovnik.hr/pravo-na-pristup-informacijama/zastita-podataka>, a isti se mogu preuzeti i na pisarnici Grada Dubrovnika.

Vlastoručnim potpisom na obrascima koji su sastavni dio ove Odluke kojima se traži ostvarivanje prava u svrhu zadovoljavanja stambenih potvrđuje se i daje se suglasnost da Grad Dubrovnik može obrađivati osobne podatke navedene u obrascima. Ujedno, vlastoručnim potpisom potvrđuje se identitet podnositelja zahtjeva te da su informacije i izjave dane na obrascima istinite i točne.

OSTALE ODREDBE

Članak 28.

Grad Dubrovnik zadržava pravo provjere i uvida, na terenu, svih kriterija o kojima ovisi odobranje najma stana.

Pravo provjere i uvida Grad Dubrovnik ima prije i nakon donošenja odluke o najmu stana s mogućnošću kupnje.

Članak 29.

Grad Dubrovnik zadržava pravo tražiti od podnositelja zahtjeva dostavu dodatne dokumentacije koja nije taksativno navedena u ovoj Odluci ili Javnom pozivu, a sve u svrhu utvrđivanja važnih činjenica i okolnosti vezano za provedbu ove Odluke za svaki pojedini postupak.

Članak 30.

Podnositelji zahtjeva koji ostvare pravo u skladu s odredbama ove Odluke nemaju pravo na ostvarenje drugih prava koja se odnose na stambeno zbrinjavanje u skladu s važećim propisima Grada Dubrovnika.