



S L U Ź B E N E N O V I N E
GRADA PAZINA
I OPĆINA CEROVLJE, GRAČIŠĆE,
KAROJBA, LUPOGLAV, MOTOVUN, SV.
PETAR U ŠUMI I TINJAN

PAZIN, 14. travnja 1999.

GODINA: XXV

CIJENA: 30,00 KN

BROJ: 2

IZDAVAČ: GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
UREDNIŠTVO: DRUŽBE SV. ĆIRILA I METODA 10
52 000 PAZIN, TEL. (052)624-208
ODGOVORNI UREDNIK: LUCIJA PARO
IZLAZI: DVOMJESEČNO I PO POTREBI
NAKLADA: 100 PRIMJERAKA

S A D R Ź A J

GRAD PAZIN

GRADSKO POGLAVARSTVO

16. Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam 26
17. Pravilnik o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam - pročišćeni tekst 28

OPĆINA TINJAN

OPĆINSKO POGLAVARSTVO

18. Odluka o mjerilima za utvrđivanje visine komunalne naknade na području Općine Tinjan 35

GRAD PAZIN

16

Na osnovi članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine broj 91/96) i članka 38. Statuta Grada Pazina (Službene novine Grada Pazina broj 9/93, 7/96. i 7/97) Gradsko poglavarstvo Grada Pazina na sjednici održanoj 13. travnja 1999. godine donijelo je

P R A V I L N I K
o izmjenama i dopunama Pravilnika o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam

Članak 1.

Članak 8. Pravilnika o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam (Službene novine Grada Pazina broj 1/97. i 3/97), mijenja se i glasi:

“Podnositelju zahtjeva koji je sudjelovao u domovinskom ratu u vremenu od 30. svibnja 1990. godine do 30. lipnja 1996. godine, za svaki mjesec proveden na ratištu pripada 0,5 bodova ali najviše do ukupno 15 bodova.

Vrijeme sudjelovanja u domovinskom ratu dokazuje se potvrdom Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova.”

Članak 2.

U članku 9. stavku 4. točka 1) mijenja se i glasi:

“1) prosječno isplaćene plaće umanjene za poreze i doprinose zaposlenika - članova obiteljskog domaćinstva za razdoblje siječanj - prosinac prethodne godine”.

Članak 3.

U članku 11. stavku 1. točki a) brojka “30” zamjenjuje se brojkom “20”.

Iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

“Uvjet iz točke a) prethodnog stavka podnositelj zahtjeva dokazuje Ugovorom o najmu stana. Ugovor zaključen u pismenom obliku mora biti ovjeren od javnog bilježnika i evidentiran u Poreznoj upravi najmanje 6 mjeseci prije podnošenja zahtjeva.

U dosadašnjem stavku 2. koji postaje stavak 3, iza riječi “točki” dodaje se slovo “c”

a riječi “prethodnog stavka” zamjenjuju se riječima “stavka 1. ovoga članka”.

Članak 4.

U članku 22. stavku 2. dodaje se nova točka koja glasi:

“14) rok u kojem je najmoprimac dužan useliti u stan.”

Članak 5.

U članku 27. stavku 1. dodaje se nova alineja koja glasi:

“- ako najmoprimac ne useli u stan u roku određenom Ugovorom o najmu stana”.

Članak 6.

Iza članka 28. dodaje se novi članak 28a. koji glasi:

“Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 30 dana od dana zaključenja Ugovora o najmu stana.

Ukoliko je potrebno izvršiti adaptaciju stana, rok iz prethodnog stavka može se produžiti, ali ne više od 6 mjeseci od dana zaključenja Ugovora o najmu stana”.

Članak 7.

U članku 29. stavku 1. iza riječi “najmoprimcu” dodaju se riječi “u pravilu”.

Iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

“Smatrat će se da stan ispunjava uvjete iz stavka 1. ovoga članka ako ima osiguran dovod i odvod vode, dovod električne energije, ožbukane zidove, postavljene podove, te vanjsku i unutarnju stolarsku i bravarsku opremu.

U dosadašnjem stavku 2 koji postaje stavak 3, iza riječi “zaprímio” dodaju se riječi “odnosno ukoliko je najmoprimac vlastitim sredstvima osposobio stan za stanovanje u stanju u kojem je stan bio nakon izvršenih ulaganja.”

Dosadašnji stavak 3 postaje stavak 4.

Članak 8.

Iza članka 29. dodaju se novi članci 29a, 29b, 29c i 29d, koji glase:

“Članak 29a.

Najmoprimac koji je svojom voljom primio u najam stan koji nije pogodan za

stanovanje, i time preuzeo obvezu da će vlastitim sredstvima urediti i osposobiti stan za stanovanje ima pravo na povrat uložениh sredstava u adaptaciju stana.

Pravo na povrat uložениh sredstava iz stavka 1. ovoga članka ima najmoprimac: 1) tijekom korištenja stana prebivanjem iznosa ugovorene najamnine, dok traje Ugovor o najmu odnosno do isplate ugovorenih troškova ili 2) nakon predaje stana najmodavcu - isplatom neamortiziranog odnosno utvrđenog dijela troškova u skladu sa posebnim ugovorom.

Članak 29b.

Pravo na povrat sredstava iz članka 29a. ovoga Pravilnika može se utvrditi 1) za vodoinstalaterske radove (dovod i odvod vode, sanitarije), 2) za elektroinstalaterske radove (dovod električne energije), 3) za zidarske radove, 4) za keramičarske radove, 5) za vanjske i unutarnje stolarske i bravarske radove, 6) za postavljanje podova.

Najmoprimac nema pravo na povrat uložениh sredstava za radove koji su doveli do povećanja udobnosti ili radi uljepšanja stambenog prostora (luksuzni radovi i materijali, radovi iznad minimuma iz prethodnog stavka ovoga članka i sl).

Članak 29c.

Za rekonstrukciju, adaptaciju ili obnovu stana, odnosno za ulaganje vlastitih sredstava u stan, najmoprimac podnosi zahtjev Upravnom odjelu za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Pazina.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka najmoprimac prilaže lokacijsku dozvolu (ako je potrebno) te troškovnik i odgovarajuću tehničku dokumentaciju.

Zahtjev najmoprimca iz stavka 1. ovoga članka rješava Gradsko poglavarstvo svojim Zaključkom, a na prijedlog Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje.

Gradsko poglavarstvo može odbiti zahtjev najmoprimca iz stavka 1. ovoga članka protiv kojega se vodi upravni ili sudski spor.

Članak 29d.

Na osnovi Zaključka Gradskog poglavarstva iz članka 29c. stavak 3. ovoga Pravilnika Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje priprema Ugovor o uvjetima za rekonstrukciju, obnovu ili adaptaciju stana, kojeg zaključuju Gradsko poglavarstvo i najmoprimac.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka

sadrži: 1) obim i kvalitetu radova te iznos koji se najmoprimcu priznaje za izvršeno ulaganje i iznos na koji ima pravo povrata, 2) rokove u kojima je najmoprimac dužan započeti i dovršiti dogovorene radove na uređenju stana, 3) razdoblje (rok) u kojem će najmoprimac plaćati umanjeni iznos najamnine zbog povrata uložениh sredstava i visinu tako umanjene mjesečne najamnine, odnosno visinu mjesečne obročne otplate 4) odredbu o tome da najmoprimac gubi pravo na povrat preostalog dijela uložениh sredstava ako prije isteka ugovorenog roka za povrat tih sredstava jednostrano i mimo volje najmodavca odustane od ovog Ugovora ili otkaže Ugovor o najmu stana, 5) odredbu o tome da će najmoprimac izgubiti pravo na povrat preostalog dijela uložениh sredstava ako mu najmodavac otkaže ugovor o najmu zato što se nije pridržavao ugovorenih obveza, 6) odredbu o obvezi najmodavca da najmoprimcu odjednom isplati preostali dio uložениh sredstava ako mu najmoprimac suglasno vrati unajmljeni stan i 7) druge odredbe od interesa za najmodavca i najmoprimca te za uredno izvršavanje dogovorenih obveza.

Prije zaključenja Ugovora iz prethodnog stavka, najmoprimac ne smije pristupiti radovima za uređenje stana⁴.

Članak 9.

U članku 30. stavak 2. se briše.

Članak 10.

U članku 34. stavak 2. se briše.

Članak 11.

Zadužuje se Stručna služba Gradskog vijeća Grada Pazina da izradi prečišćeni tekst Pravilnika o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam.

Članak 12.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja a objavit će se u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan.

KLASA: 370-01/99-01/05

URBROJ: 2163/01-02-01-99-2

Pazin, 13. travnja 1999.

GRADSKO POGLARSTVO GRADA
PAZINA

Predsjednik Poglavarstva
Robi Zgrablić, ing. građ. v.r.

17

Na temelju članka 11. Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam (Službene novine Grada Pazina broj 2/99), Stručna služba Gradskog vijeća Grada Pazina utvrdila je pročišćeni tekst Pravilnika o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam.

Pročišćeni tekst Pravilnika o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam obuhvaća Pravilnik o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam (Službene novine Grada Pazina broj 1/97), te njegove izmjene i dopune objavljene u Službenim novinama Grada Pazina broj 3/97. i 2/99) u kojima je naznačeno vrijeme stupanja na snagu.

KLASA: 370-01/99-01/01
URBROJ: 2163/01-04-01-99-1
Pazin, 14. travnja 1999.

Stručna služba
Gradskog vijeća Grada Pazina

P R A V I L N I K o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam

- PROČIŠĆENI TEKST -

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom propisuju se osnove i mjerila za davanje stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam, postupak i tijelo nadležno za davanje stanova u najam, veličina stana koji se može dati u najam, ugovor o najmu, prava i obveze ugovornih strana te utvrđivanje visine najamnine.

Članak 2.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u vlasništvu Grada Pazina u najam ima hrvatski državljanin koji ima prebivalište na području Grada Pazina, pod uvjetom:

- da on ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju stan u najmu, odnosno da nisu vlasnici stana, ili kuće na području Republike Hrvatske,

- da on ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu ne koriste stan u vlasništvu pravne osobe, bez valjanog pravnog osnova.

Članovima obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka smatraju se bračni drug, djeca, pastorčad i usvojenici.

Članak 3.

Za davanje stanova u najam Poglavarstvo Grada Pazina osniva Komisiju za davanje stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisija se imenuje na vrijeme od 4 godine, a sastoji se od predsjednika, zamjenika predsjednika i 3 člana koji imaju rješeno stambeno pitanje.

Stručno-administrativne i tehničke poslove za Komisiju u vezi sa provođenjem ovoga Pravilnika obavlja Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Pazina.

II. OSNOVE I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 4.

Na temelju izvršenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva, prema osnovama i mjerilima iz članka 5. ovoga Pravilnika Komisija utvrđuje listu prioriteta za davanje stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam.

Članak 5.

Za utvrđivanje liste prioriteta za davanje stanova u najam određuju se osnove i mjerila:

1. ukupan radni staž,
2. prebivalište na području Grada Pazina,
3. sudjelovanje u domovinskom ratu,
4. socijalni uvjeti,
5. zdravstveni uvjeti,
6. stambeni uvjeti.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva za svaku navršenu godinu radnog staža pripada 1 bod.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Grada Pazina pripadaju 2 boda.

Broj bodova iz prethodnog stavka utvrđuje se najviše do 80 bodova.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva koji je sudjelovao u domovinskom ratu u vremenu od 30. svibnja 1990. godine do 30. lipnja 1996. godine, za svaki mjesec proveden na ratištu pripada 0,5 bodova ali najviše do ukupno 15 bodova.

Vrijeme sudjelovanja u domovinskom ratu dokazuje se potvrdom Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva na osnovu socijalnih uvjeta pripadaju bodovi:

a) prema broju članova obiteljskog domaćinstva

1 član	3 boda
2 člana	6 bodova
3 člana	9 bodova
4 člana	12 bodova
5 članova	15 bodova
6 i više članova	20 bodova.

b) Ukoliko ukupan prosječan primitak po članu obiteljskog domaćinstva iznosi:

- do 700,00 kuna	15 bodova
- od 701,00 - 1.000,00 kuna	10 bodova
- od 1.001,00 kuna do 1.300,00 kuna	5 bodova
- preko 1.301,00 kuna	1 bod.

Kao ukupan prosječan primitak po članu obiteljskog domaćinstva smatra se prosječan mjesečni primitak ostvaren po svim osnovama u prethodnoj godini.

U primitke iz prethodnog stavka ne uračunavaju se stipendije, dječji doplaci, socijalne pomoći ni drugi prihodi socijalno-karitativnog karaktera.

Pod primicima članova obiteljskog domaćinstva podrazumijevaju se osobito: 1) prosječno isplaćene plaće umanjene za poreze i doprinose zaposlenika članova obiteljskog domaćinstva za razdoblje siječanj - prosinac prethodne godine, 2) primici samostalnih obrtnika oporezovanih porezom na dohodak, prema dohotku koji im je utvrđen za prošlu godinu i umanjen za porez iz dohotka, 3) primici iz dobiti samostalnih obrtnika oporezovanih porezom na dobit ostvareni u prethodnoj godini umanjeni za porez iz dobiti, te 4) mirovine, primici od imovine, primici od autorskih honorara i drugi primici članova obiteljskog domaćinstva.

c) Samohrani roditelji 15 bodova.

d) Osobama koje primaju socijalnu

pomoć ili doplatu za pomoć i njegu 5 bodova.

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva i članovima njegovog obiteljskog domaćinstva na osnovu zdravstvenih uvjeta pripadaju bodovi, i to:

- civilnim invalidima rata 10 bodova
- invalidima rada s preostalom radnom sposobnošću i invalidskim umirovljenicima 8 bodova

- bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti (prema listi kroničnih bolesti koja je sastavni dio ove Odluke), kao i invalidima s tjelesnim oštećenjem sa 70% ili više, po prethodno pribavljenom mišljenju nadležne komisije, prema propisima o zdravstvenom odnosno invalidskom osiguranju 5 bodova.

Članak 11.

Podnositelju zahtjeva s obzirom na stambene uvjete pripadaju bodovi i to:

a) ukoliko je podstanar 20 bodova,
b) ukoliko stanuje kod roditelja, srodnika, prijatelja ili znanaca 15 bodova,

c) ukoliko stanuje u stanu koji prema veličini i broju prostorija ne odgovara potrebama njegovog porodičnog domaćinstva 3 boda,

d) ukoliko stanuje u stanu koji se nalazi u staroj i ruševnoj zgradi 3 boda,

e) ukoliko stanuje u vlažnom stanu 3 boda,

f) ukoliko stanuje u mračnom stanu 3 boda,

g) ukoliko stanuje u stanu koji nema redovnu vodovodnu i kanalizacijsku mrežu ili električne instalacije ili koji nema sanitarni čvor u stanu 3 boda.

Uvjet iz točke a) prethodnog stavka podnositelj zahtjeva dokazuje Ugovorom o najmu stana. Ugovor zaključen u pismenom obliku mora biti ovjeren od javnog bilježnika i evidentiran u Poreznoj upravi najmanje 6 mjeseci prije podnošenja zahtjeva.

Uvjete iz točki c, d, e, f i g iz stavka 1 ovoga članka utvrđuje Komisija u svakom konkretnom slučaju pregledom stana.

Članak 12.

Izuzetno mimo utvrđene liste prioriteta Komisija će donijeti rješenje o davanju stana u najam osobi koja koristi stan koji je onesposobljen za redovitu uporabu usljed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i sl.) ili usljed ruševnosti stambene zgrade odnosno stambenog prostora kada o tome postoji rješenje nadležnog organa.

Članak 13.

Mimo liste Komisija će donijeti rješenje o davanju stana u najam HRVI domovinskog rata i obitelji poginuloga, umrloga, zatočenoga ili nestaloga hrvatskog branitelja, koji imaju prebivalište na području Grada Pazina, ako na području Republike Hrvatske nemaju u vlasništvu odgovarajući stan ili kuću, niti takav stan koriste u svojstvu nosioca stanarskog prava ili na temelju odluke o privremenom korištenju stana, te nisu osobe koje imaju pravo na obnovu prema posebnom propisu.

Poglavarstvo Grada Pazina može posebnim zaključkom utvrditi broj stanova koji će se godišnje dati u najam osobama iz stavka 1. ovoga članka.

Ukoliko je više osoba koje udovoljavaju uvjetima iz stavka 1. ovoga članka podnijelo zahtjev za davanje stana u najam, Komisija sastavlja prijedlog liste prioriteta na temelju bodovanja svakog pojedinog zahtjeva prema osnovama i mjerilima iz članka 5. ovoga Pravilnika.

Članak 14.

Izvan liste gradonačelnik Grada Pazina može, na prijedlog Gradskog poglavarstva, dati u najam do 2 stana godišnje, osobama zaposlenim u oblasti zdravstva, kulture, športa, školstva, socijalne skrbi i uprave, te osobama čiji su priznati rezultati rada od posebnog značaja za Grad Pazin ili za koje ocijeni da će svojim radom doprinijeti razvoju Grada Pazina.

Osobama iz stavka 1. ovoga članka stan će se dodijeliti samo na vrijeme obnašanja dužnosti ili poslova navedenih u stavku 1.

Ugovorom o najmu propisat će se prava i obveze ugovornih strana.

III. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM**Članak 15.**

Komisija obavlja ove poslove:

- objavljuje oglas o davanju stanova u najam,
- sastavlja prijedlog liste prioriteta za davanje stanova u najam,
- odlučuje o davanju stanova u najam na temelju liste,
- obavlja i druge poslove utvrđene ovim Pravilnikom.

Članak 16.

Zahtjev za davanje stana u najam

podnosi se Komisiji na osnovu objavljenog oglasa najkasnije do 30. travnja tekuće godine koja prethodi razdoblju za koje se donosi lista prioriteta.

Podnositelj zahtjeva ispunjava upitnik, te prilaže potrebne dokaze na osnovu kojih podataka se boduje svaki pojedini zahtjev, a prema osnovama i mjerilima iz članka 5. ovoga Pravilnika.

Ako dva ili više podnosioca zahtjeva za davanje stana u najam postignu jednak ukupan broj bodova prednost će imati onaj podnositelj zahtjeva koji ima veći broj bodova po osnovu socijalnih uvjeta.

Na osnovi izvršenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva Komisija sastavlja prijedlog liste prioriteta podnositelja zahtjeva.

Članak 17.

Prijedlog liste prioriteta sadrži redni broj, ime i prezime podnositelja zahtjeva, cjelokupan broj bodova iskazan po pojedinačnim osnovama i mjerilima iz ovog Pravilnika.

Prijedlog liste prioriteta se objavljuje na Oglasnoj ploči Grada Pazina.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni red na listi i na izvršeno bodovanje.

Prigovor se podnosi Poglavarstvu Grada Pazina u roku od 8 dana od dana isticanja liste na oglasnoj ploči.

Odluka Poglavarstva Grada Pazina je konačna.

Članak 18.

Lista se kao konačna utvrđuje na vrijeme od 2 godine i mora biti objavljena do 30. lipnja godine u kojoj se utvrđuje.

Osobe koje u tijeku trajanja liste prestaju ispunjavati uvjete na osnovu kojih su uvrštene na listu reda prvenstva, brišu se s liste.

Članak 19.

Komisija može dati u najam stan koji prema ovom Pravilniku po veličini i broju prostorija odgovara potrebama navedenih članova obiteljskog domaćinstva podnosioca zahtjeva.

Podnositelj zahtjeva koji odbije zaključiti ugovor za najam za ponudeni stan gubi pravo na davanje stana u najam za vrijeme važenja liste iz članka 18. ovoga Pravilnika.

Podnositelj zahtjeva nije dužan primiti u najam stan koji ne odgovara potrebama njegovog obiteljskog domaćinstva, a u slučaju

kada takav stan primi gubi pravo na davanje stana u najam za vrijeme važenja liste.

Prigovor na Odluku Komisije iz stavka 1. i 2. ovoga članka podnosi se Poglavarstvu Grada Pazina u roku od 8 dana od primitka Odluke. Odluka Poglavarstva je konačna.

Članak 20.

Ukoliko za vrijeme važenja liste dođe do promjene osnova i mjerila iz članka 5. ovoga Pravilnika podnositelj zahtjeva dužan je izvjestiti Komisiju o nastaloj promjeni, radi utvrđivanja prava na veličinu i broj prostorija u stanu.

Ukoliko se utvrdi, kod zaključivanja ugovora o najmu, da je broj članova obiteljskog domaćinstva manji od broja koji je podnositelj prikazao u svom zahtjevu, Ugovor se neće zaključiti a podnositelj zahtjeva se briše sa liste.

Članak 21.

Stanom koji se po dopuštenom standardu na području Grada Pazina u pogledu veličine može dati u najam, a koji odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva u odnosu na broj članova tog domaćinstva, njihov uzrast, spol, zdravstveno stanje i zanimanje utvrđuje se:

1. stan u kojem svakom članu obiteljskog domaćinstva može pripasti jedna soba, osim supružnika kojima pripada jedna soba, odnosno dvoje djece istog spola jedna soba.

2. stan u kojem je supružnicima i osobama koje žive u zajednici što se može izjednačiti s bračnom osigurana posebna soba, jer im je potrebna zbog zdravstvenih razloga.

O priznavanju prava iz točke 2. stavka 1. ovoga članka vodi računa Komisija na osnovi dokaza o postojanju bolesti s liste koja čini sastavni dio ovoga Pravilnika, a prema ocjeni Liječničke komisije nadležnog Republičkog fonda.

IV. UGOVOR O NAJMU, PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 22.

U ime Grada Pazina kao vlasnika stana - najmodavca ugovor o najmu stana zaključuje Gradonačelnik Grada Pazina.

Ugovor o najmu zaključuje se u pismenom obliku, a sadrži:

1. naznačenje ugovornih strana,
2. naznačenje članova obiteljskog domaćinstva najmoprimca, koji će zajedno s njim uredno koristiti stan,

3. podatke o stanu koji se daje u najam (zgrada, ulica, broj stana, broj prostorija, veličinu stana),

4. odredbu kojom se najmoprimac izričito obvezuje na pristanak povećanja najamnine, koja će uslijediti u tijeku trajanja najma, prema odlukama nadležnog tijela,

5. visina i način plaćanja najamnine,

6. druge troškove koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,

7. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te obveze glede investicionog i tekućeg održavanja o čemu će se zaključiti poseban ugovor,

8. odredbe o održavanju stana,

9. odredbu da najmoprimac ne može obaviti radove adaptacije ili rekonstrukcije u stanu bez suglasnosti najmodavca,

10. odredbu o naznačenju vremena na koje je ugovor zaključen,

11. odredbu o primopredaji stana,

12. prestanak ugovora o najmu,

13. odredbu o pravu vlasnika da pregleda stan i drugo,

14. rok u kojem je najmoprimac dužan useliti u stan.

Članak 23.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme do najviše 10 godina. Ugovor o najmu stana prestaje na način određen ovim Pravilnikom ili ugovorom.

Ugovor o najmu stana sklopljen na određeno vrijeme smatrat će se prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako ni jedna ugovorna strana najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pismenom obliku drugu ugovornu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje. Ako najmodavac želi sklopiti ugovor o najmu stana za daljnje razdoblje, ali prema izmjenjenim uvjetima, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca u roku i na način iz stavka 1. ovoga članka.

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

Članak 24.

U slučaju smrti najmoprimca ili njegovog iseljenja iz stana, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegovog bračnog druga. Ako bračnog druga nema prava i obaveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili

najmoprimčeva usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu.

O nastaloj promjeni iz stavka 1. ovoga članka najmoprimac ili osobe koje s njim stanuju dužne su obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca ako ne žele produžiti ugovorni odnos.

Ako osobe navedene u stavku 1. ovoga članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu, protekom roka od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca, smatrat će se da stan koriste bez ugovora o najmu stana.

Promjenom jedne od ugovornih strana ne mijenja se odredba o važenju ugovora.

Članak 25.

Ugovor o najmu stana može prestati otkazom ugovora od strane najmodavca, raskidom ugovora te sporazumom stranaka.

Članak 26.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno zakonu, ovom Pravilniku ili ugovoru o najmu stana a osobito:

- ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,

- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez dopuštenja najmodavca,

- ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom,

- ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kada je riječ o bračnom drugu, pastorku, roditelju, osobi koju je prema zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje,

- ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cjelosti ili djelomično za druge namjene.

Najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz prethodnog stavka, ako ga prethodno nije pismeno opomenuo da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz, osim ako je najmoprimac više od dva puta postupio suprotno ugovoru odnosno zakonu.

Otkaz ugovora o najmu daje se u pismenom obliku i predaje se drugoj strani neposredno uz potpis ili poštom preporučeno.

Otkazni rok za iseljenje najmoprimca iz stana je 30 dana i počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen. Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana pošti.

Ukoliko se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, najmodavac može tužbom nadležnom sudu tražiti njegovo iseljenje.

Članak 27.

Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana ako:

- najmoprimac ili drugi korisnici zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,

- ako najmoprimac vrši preinake u stanu, zajeničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca,

- ako najmoprimac ne useli u stan u roku određenom Ugovorom o najmu stana.

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

Ukoliko najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, najmodavac može tužbom nadležnom sudu tražiti njegovo iseljenje.

Članak 28.

Sporazumom stranaka ugovor o najmu može prestati u svako doba, pri čemu će se stranke sporazumijeti o načinu i vremenu primopredaje stana.

Ako najmoprimac ne iseli iz stana u roku utvrđenom sporazumom, najmodavac može tražiti iseljenje putem tužbe nadležnom sudu.

Članak 28a.

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

Ukoliko je potrebno izvršiti adaptaciju stana, rok iz prethodnog stavka može se produžiti, ali ne više od 6 mjeseci od dana zaključenja Ugovora o najmu stana.

Članak 29.

Najmodavac je dužan predati najmoprimcu u pravilu stan u stanju pogodnom za stanovanje.

Smatrat će se da stan ispunjava uvjete iz stavka 1. ovoga članka ako ima osiguran dovod i odvod vode, dovod električne energije, ožbukane zidove, postavljene podove, te vanjsku i unutarnju stolarsku i bravarsku opremu.

Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma predati stan najmodavcu u stanju u kojem ga je zaprimio odnosno ukoliko je najmoprimac vlastitim sredstvima osposobio stan za stanovanje u stanju u kojem je stan bio nakon izvršenih ulaganja uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem stana.

Najmodavac i najmoprimac zajednički pismeno utvrđuju stanje stana kod useljenja i iseljenja najmoprimca iz stana.

Članak 29a.

Najmoprimac koji je svojom voljom primio u najam stan koji nije pogodan za stanovanje, i time preuzeo obvezu da će vlastitim sredstvima urediti i osposobiti stan za stanovanje ima pravo na povrat uložениh sredstava u adaptaciju stana.

Pravo na povrat uložениh sredstava iz stavka 1. ovoga članka ima najmoprimac: 1) tijekom korištenja stana prebivanjem iznosa ugovorene najamnine, dok traje Ugovor o najmu odnosno do isplate ugovorenih troškova ili 2) nakon predaje stana najmodavcu - isplatom neamortiziranog odnosno utvrđenog dijela troškova u skladu sa posebnim ugovorom.

Članak 29b.

Pravo na povrat sredstava iz članka 29a. ovoga Pravilnika može se utvrditi 1) za vodoinstalaterske radove (dovod i odvod vode, sanitarije), 2) za elektroinstalaterske radove (dovod električne energije), 3) za zidarske radove, 4) za keramičarske radove, 5) za vanjske i unutarnje stolarske i bravarske radove, 6) za postavljanje podova.

Najmoprimac nema pravo na povrat uložениh sredstava za radove koji su doveli do povećanja udobnosti ili radi uljepšanja stambenog prostora (luksuzni radovi i materijali, radovi iznad minimuma iz prethodnog stavka ovoga članka i sl).

Članak 29c.

Za rekonstrukciju, adaptaciju ili obnovu stana, odnosno za ulaganje vlastitih sredstava u stan, najmoprimac podnosi zahtjev Upravnom odjelu za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Pazina.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka

najmoprimac prilaže lokacijsku dozvolu (ako je potrebno) te troškovnik i odgovarajuću tehničku dokumentaciju.

Zahtjev najmoprimca iz stavka 1. ovoga članka rješava Gradsko poglavarstvo svojim Zaključkom, a na prijedlog Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje.

Gradsko poglavarstvo može odbiti zahtjev najmoprimca iz stavka 1. ovoga članka protiv kojega se vodi upravni ili sudski spor.

Članak 29d.

Na osnovi Zaključka Gradskog poglavarstva iz članka 29c. stavak 3. ovoga Pravilnika Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje priprema Ugovor o uvjetima za rekonstrukciju, obnovu ili adaptaciju stana, kojeg zaključuju Gradsko poglavarstvo i najmoprimac.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži: 1) obim i kvalitetu radova te iznos koji se najmoprimcu priznaje za izvršeno ulaganje i iznos na koji ima pravo povrata, 2) rokove u kojima je najmoprimac dužan započeti i dovršiti dogovorene radove na uređenju stana, 3) razdoblje (rok) u kojem će najmoprimac plaćati umanjeni iznos najamnine zbog povrata uložениh sredstava i visinu tako umanjene mjesečne najamnine, odnosno visinu mjesečne obročne otplate 4) odredbu o tome da najmoprimac gubi pravo na povrat preostalog dijela uložениh sredstava ako prije isteka ugovorenog roka za povrat tih sredstava jednostrano i mimo volje najmodavca odustane od ovog Ugovora ili otkáže Ugovor o najmu stana, 5) odredbu o tome da će najmoprimac izgubiti pravo na povrat preostalog dijela uložениh sredstava ako mu najmodavac otkáže ugovor o najmu zato što se nije pridržavao ugovorenih obveza, 6) odredbu o obvezi najmodavca da najmoprimcu odjednom isplati preostali dio uložениh sredstava ako mu najmoprimac suglasno vrati unajmljeni stan i 7) druge odredbe od interesa za najmodavca i najmoprimca te za uredno izvršavanje dogovorenih obveza.

Prije zaključenja Ugovora iz prethodnog stavka, najmoprimac ne smije pristupiti radovima za uređenje stana

Članak 30.

Najmodavac je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema odredbama ugovora.

Najmoprimac o svom trošku održava stan i snosi trošak radova koji su posljedica redovne uporabe stana.

Najmoprimac podmiruje i troškove same uporabe stana.

Članak 31.

Najmoprimac može koristiti stan koji mu je dat u najam samo u svrhu i na način određen ugovorom o najmu.

Obveza je Upravnog odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Pazina da obavlja kontrolu korištenja i uporabe stambenog prostora iz stavka 1. ovoga članka.

Ukoliko se prilikom kontrole utvrdi korištenje ili uporaba stana na način koji je suprotan zaključenom ugovoru ili ovom Pravilniku poduzimaju se mjere za zaštitu vlasništva.

Članak 32.

Najmoprimac nema pravo bez pismene suglasnosti najmodavca pristupiti i izvoditi radove na preinaci, adaptaciji ili rekonstrukciji stana koji mu je dat u najam, te zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi.

Pod radovima iz stavka 1. ovoga članka podrazumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina, namjena pojedinih prostorija u stanu ili bitno mijenja konstrukcija prostora.

Najmoprimac je dužan obavijestiti najmodavca o nužnim popravcima u stanu i na zajedničkim djelovima zgrade koje je dužan snositi najmodavac.

Članak 33.

Najmoprimac odgovara za štetu koju on ili korisnici stana prouzroče u stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi.

Za dužnu najamninu i naknadu štete iz stavka 1. ovoga članka najmodavac ima zakonsko založno pravo na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegova porodičnog domaćinstva koji mogu biti predmet ovrhe. Najmodavac može te pokretnine prilikom iseljenja najmoprimca zadržati dok ne bude plaćen dužni iznos najamnine odnosno naknade štete.

V. UTVRĐIVANJE VISINE NAJAMNINE

Članak 34.

Visinu iznosa najamnine utvrđuje Poglavarstvo Grada Pazina.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 35.

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

Rok za predaju stana iznosi 30 dana od dana stjecanja nekretnina odnosno prava iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 36.

Stan u vlasništvu Grada Pazina kojeg koristi fizička ili pravna osoba bez valjanog pravnog osnova smatra se slobodnim od osoba i stvari i dodjeljuje u najam u skladu s odredbama ovoga Pravilnika.

Članak 37.

Ukoliko nakon zaključenja ugovora o najmu, dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva najmoprimac može tražiti zaključivanje ugovora o najmu za stan veće ili manje površine.

Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka podnosi se na način utvrđen u članku 16. ovoga Pravilnika.

Članak 38.

Uputstva za primjenu odredaba ovoga Pravilnika po potrebi donosi Poglavarstvo Grada Pazina.

Članak 39.

Danom stupanja na snagu ovog Pravilnika prestaje važiti Odluka o davanju na korištenje stanova Općine Pazin (Službene novine broj 16/87), a koja je preuzeta kao Odluka Grada Pazina, Odlukom o preuzimanju pravnih akata Skupštine Općine Pazin (Službene novine Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan broj 1/93).

Članak 40.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan.

OPĆINA TINJAN

18

Na temelju članka 20. stavka 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine broj 36/95. i 70/97), članka 15. Odluke o komunalnoj naknadi (Službene novine Grada Pazina broj 16/97), te članka 37. Statuta Općine Tinjan (Službene novine Grada Pazina broj 11/93. i 15/94), Općinsko poglavarstvo Općine Tinjan na sjednici održanoj 03. ožujka 1999. godine, donijelo je

O D L U K U o mjerilima za utvrđivanje visine komunalne naknade na području Općine Tinjan

Članak 1.

Ovom Odlukom ureduju se mjerila za utvrđivanje visine komunalne naknade na području Općine Tinjan ovisno o stupnju opremljenosti građevinskog zemljišta, objektima i uređajima komunalne infrastrukture, lokaciji objekta (zgrada ili građevinsko zemljište) po zonama i namjeni objekta odnosno prostora.

Članak 2.

Ovisno o stupnju opremljenosti građevinskog zemljišta objektima i uređajima komunalne infrastrukture, koeficijent za obračun visine komunalne naknade određuje se sukladno slijedećim vrijednostima:

A: Opremljenost komunalnom infrastrukturuom:	koeficijent 1:
1. Opskrba pitkom vodom	0,05
2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda	0,20
3. Opskrba plinom	0,10
4. Opskrba toplinskom energijom	0,10
5. Izgradnja i održavanje javnih površina	0,10
6. Izgradnja i održavanje nerazvrstanih cesta	0,15
7. Izgradnja i održavanje grobља i krematorija	0,10
8. Prijevoz putnika u javnom gradskom prometu	0,05
9. Održavanje čistoće	0,05
10. Odlaganje komunalnog otpada	0,15
11. Javna rasvjeta	0,35
12. Tržnica	0,10

Članak 3.

Koeficijent za obračun temeljem mjerila stupnja opremljenosti građevinskog zemljišta objektima i uređajima komunalne infrastrukture izračunava se zbrojem pripadajućih koeficijenata pojedinog stupnja opremljenosti građevinskog zemljišta gdje se utvrđuje obveza komunalne naknade (K1).

Članak 4.

Ovisno o zonama u kojima se utvrđuje obveza komunalne naknade, visina koeficijenata za obračun je slijedeća (K2):

B: Zona:	Koeficijent 2:
1. Prva zona	1,00
2. Druga zona	0,90
3. Treća zona	0,70

Članak 5.

Ovisno o namjeni objekta za koji se utvrđuje visina komunalne naknade obračunavaju se slijedeći koeficijenti (K3):

C: Namjena:	Koeficijent 3:
1. Stambeni	0,05
2. Poslovni	0,40
3. Proizvodno-industrijski	0,10
4. Skladišni	0,10
5. Građevinsko zemljište	0,02

Članak 6.

Konačni obračunski koeficijent za obračun visine komunalne naknade obuhvaća koeficijente iz članaka 2., 4. i 5. ove Odluke na način da se odgovarajući koeficijenti iz članaka 2. i 4. zbroje i podjele sa dva (2) te tako dobiveni "prosječni" koeficijent pomnoži pripadajućim koeficijentom iz članka 5. ove Odluke.

Matematički prikaz obračuna $K = (K1 + K2) / 2 \times K3$.

Visinu komunalne naknade dobivamo umnoškom dobivenog konačnog koeficijenta (K) temeljem stavka 1. ovoga članka i vrijednosti koeficijenta određene ovom Odlukom.

Članak 7.

Vrijednost koeficijenta iz članka 6. stavak 2. ove Odluke iznosi: $1,00 = 3,70$ kuna.

Članak 8.

Komunalnu naknadu po osnovi neizgrađenog građevinskog zemljišta plaća vlasnik odnosno korisnik građevinskog zemljišta kada isto koristi za obavljanje svoje poslovne djelatnosti, odnosno vlasnik ili korisnik zemljišta do ishodovanja građevinske dozvole, nakon čega komunalnu naknadu plaća po osnovi druge namjene (prema članku 5.).

Članak 9.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a primjenjuje se od 01. travanja 1999. godine.

Članak 10.

Ova će se Odluka objaviti u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan.

KLASA: 363-03/99-01/01

URBROJ: 2163/04-01-02-99-1

Tinjan, 03. ožujka 1999.

**OPĆINSKO POGLAVARSTVO OPĆINE
TINJAN**

**Predsjednik Poglavarstva
Dano Červar, v.r.**