

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06) i članka 31. Statuta Općine Hlebine („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 10/09. i 5/13), Općinsko vijeće Općine Hlebine na 3. sjednici održanoj 4. rujna 2017. godine, donijelo je

O D L U K U
o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova
u vlasništvu Općine Hlebine

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Hlebine (u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđuju se uvjeti, mjerila, postupak, tijela za davanje stanova u najam, ugovor o najmu, prava i obveze ugovornih strana, visina najamnine te prestanak ugovora o najmu.

Članak 2.

II. UVJETI ZA DAVANJE U NAJAM STANOVA I KUĆA

Stanovi u vlasništvu Općine Hlebine (u daljnjem tekstu: Općina) daju se u najam podnositeljima zahtjeva na javnom natječaju, po redosljedu utvrđenom prema Listi reda prvenstva.

Iznimno, izvan Liste reda prvenstva prioritet prilikom davanja stanova u najam ima osoba koja koristi stan koji je ruševan te je zbog toga nepogodan za daljnje stanovanje a živi na području Općine duže od 40 godina.

Neće se rješavati stambene potrebe osoba koje su se prodajom stana dovele u teže stambene prilike ili na drugi način otuđile svoju imovinu.

Članak 3.

Pravo na podnošenje zahtjeva na javnom natječaju za davanje u najam stana u vlasništvu Općine ima hrvatski državljanin koji ima prebivalište na području Općine, a nema u vlasništvu stan, odnosno kuću za odmor ili ima stan koji je u ruševnom stanju te je zbog toga nepogodan za stanovanje.

III. MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 4.

Lista reda prvenstva za davanje u najam stanova na javnom natječaju utvrđuje se prema sljedećim mjerilima:

1. dužina prebivanja na području Općine,
2. stambeni uvjeti,
3. materijalno - socijalni status podnositelja zahtjeva,
4. godine života podnositelja zahtjeva,
5. status hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata.

Članak 5.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Općine pripada 2 (dva) boda. Godine prebivanja na području Općine utvrđuju se prema službenoj evidenciji koju vodi Ministarstvo unutarnjih poslova, a dokazuje se Uvjerenjem o prebivalištu.

Članak 6.

Osobe bez stana kao i osobe koje žive u prostoru koji nije adekvatan za život (ruševna kuća) ostvaruju 10 bodova.

Članak 7.

Podnositelj zahtjeva koji je korisnik zajamčene minimalne naknade ostvaruje 10 bodova.

Članak 8.

Po kriteriju „godina života podnositelja zahtjeva“ podnositelju zahtjeva pripada sljedeći broj bodova:

- | | |
|---|------------|
| 1. podnositelji zahtjeva mlađi od 50 godina | 10 bodova, |
| 2. podnositelji zahtjeva stariji od 50 godina | 20 bodova. |

Članak 9.

Podnositelj zahtjeva koji ima status hrvatskog branitelja Domovinskog rata ostvaruje 10 bodova.

Status iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rješenjem nadležnog tijela.

Članak 10.

Bodovi dobiveni prema mjerilima iz članka 5. do 9. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovi istih utvrđuje Lista reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima podnositelj koji ima više bodova po osnovi dužine prebivanja na području Općine.

IV. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 11.

Stanovi se daju u najam temeljem javnog natječaja.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi općinski načelnik koji imenuje Povjerenstvo za najam stanova Općine Hlebine (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo sa sastoji od predsjednika i dva člana, a imenuje se na vrijeme od četiri godine.

Članak 12.

Povjerenstvo iz članka 11. ove Odluke obavlja sljedeće poslove:

- raspisuje i provodi javni natječaj,
- otvara i pregledava ponude,
- sastavlja zapisnik te utvrđuje listu reda prvenstva,
- predlaže odluku o davanju u najam stanova na temelju Liste reda prvenstva,

- obavlja i druge poslove sukladno Zakonu i ovom Pravilniku.

Članak 13.

Stručne i administrativne poslove za povjerenstvo obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Hlebine.

Članak 14.

Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči i web stranici Općine.

Javni natječaj obavezno sadrži:

- broj stanova koji se daju u najam s oznakom površine stana i lokacije na kojoj se stan nalazi,
- uvjete za sudjelovanje u natječaju,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku da je rok za podnošenje prijava 15 dana od dana objave,
- iznos najamnine.

Visina najamnine utvrdit će se posebnom odlukom koju donosi općinski načelnik.

Članak 15.

Podnositelj zahtjeva uz zahtjev obavezno prilaže:

1. domovnicu,
2. uvjerenje Policijske uprave Koprivničko-križevačke o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i sve članove njegovog domaćinstva,
3. izjavu da ne postoji zapreka za stjecanje prava na dodjelu stana iz članka 3. ove Odluke,
4. Rješenje Centra za socijalnu skrb o stjecanju prava na zajamčenu minimalnu naknadu,
5. Rješenje nadležnog tijela kojim se dokazuje status hrvatskog branitelja Domovinskog rata,
6. druge dokaze na zahtjev Povjerenstva.

Zahtjevi zaprimljeni nakon roka za dostavu zahtjeva će se odbaciti.

Članak 16.

Povjerenstvo na temelju obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva utvrđuje Listu reda prvenstva po pojedinačnim kriterijima iz ove Odluke.

Ukoliko pravodobno zaprimljen zahtjev ima nedostatak koji onemogućuje postupanje, odnosno ukoliko je nerazumljiv ili nepotpun, Povjerenstvo takav zahtjev neće razmatrati.

Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i web stranici Općine i ne dostavlja se svim podnositeljima zahtjeva.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na Listi reda prvenstva i broj bodova.

Prigovor se podnosi Povjerenstvu u roku 8 dana od dana objave Liste reda prvenstva.

Članak 17.

Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. ime i prezime podnositelja zahtjeva,
3. broj bodova po pojedinim mjerilima za svakog pojedinog podnositelja,
4. ukupan broj bodova za svakog podnositelja,
5. potpis predsjednika Povjerenstva,

6. mjesto i datum utvrđivanja prijedloga Liste.

Članak 18.

Prijedlog odluke o davanju u najam stanova utvrđuje Povjerenstvo i dostavlja je općinskom načelniku.

Općinski načelnik donosi rješenje o davanju u najam stana.

Rješenje iz stavka 2. ovog članka dostavlja se svim podnositeljima zahtjeva.

Podnositelj zahtjeva može podnijeti prigovor na rješenje o davanju u najam stana.

Prigovor se podnosi općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana primitka rješenja.

O prigovoru odlučuje općinski načelnik u roku 8 dana od dana zaprimanja prigovora, a odluka o prigovoru je konačna, odnosno protiv odluke o prigovoru nije dopuštena žalba već se može pokrenuti upravni spor.

Članak 19.

Rješenje o davanju u najam stana sadrži: uvod, izreku, obrazloženje i uputu o prigovoru.

U izreci rješenja o davanju u najam stana navodi se posebno:

1. prezime i ime osobe kojoj se stan daje u najam,
2. podatke o stanu (zgrada, ulica, broj stana, površina, broj prostorija i opremljenost),
3. podatke o članovima domaćinstva koji s podnositeljem mogu koristiti stan (broj, ime i prezime svakog člana te srodstvo s osobom kojoj se stan daje u najam),
4. obvezu zaključivanja ugovora o najmu stana.

V. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 20.

Na temelju rješenja o davanju stana u najam zaključuje se ugovor o najmu stana.

Ugovor o najmu stana za Općinu zaključuje općinski načelnik kao najmodavac i podnositelj zahtjeva kao najmoprimac (u daljnjem tekstu: najmoprimac).

Članak 21.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na 10 (deset) godina s mogućnošću produljenja za naredno razdoblje od 10 godina.

Općina će tri mjeseca prije isteka roka ugovora o najmu pozvati najmoprimca da podnese sve dokaze propisane ovom Odlukom radi utvrđivanja činjenica za produljenje ugovora o najmu. Ugovor se produljuje ako najmoprimac prihvati sve novonastale zahtjeve.

U slučaju da najmoprimac u roku od 30 dana od primitka poziva najmoprimca ne podnese potrebne dokaze, smatra će se da ne želi obnoviti ugovor o najmu.

Ugovor o najmu neće se produžiti ukoliko se najmoprimac ne pridržava odredbi Zakona o najmu stanova kao i ugovora o najmu stana.

Članak 22.

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pismenom obliku i obavezno sadrži:

- podatke o ugovornim stranama,
- opis stana koji se daje u najam (zgrada, ulica, broj stana, površina, broj prostorija),
- odredbe o primopredaji stana,
- iznos najamnine i način plaćanja,
- vrijeme na koje je ugovor zaključen,

- odredbu kojom se najmoprimac obvezuje na pristanak povećanja najamnine, koja će uslijediti tijekom trajanja najma, prema odlukama nadležnog tijela,
- obveze ugovornih strana glede tekućeg i investicijskog održavanja stana,
- odredbe o načinu korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, korištenju zemljišta i slično,
- podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stan,
- odredbe o prestanku ugovora o najmu,
- odredbe o pravu najmodavca da kontrolira ispravnost korištenja stana,
- odredbe o zabrani davanja stana u podnajam,
- odredbe o postupanju u slučaju smrti ili trajnom napuštanju stana od strane najmoprimca,
- mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana.

VI. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

Članak 23.

Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon zaključenja ugovora o najmu stana.

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

Useljenjem se smatra i pripremanje stana za useljenje kao i unošenje namještaja u stan, pri čemu najmoprimac najkasnije u roku 3 mjeseca od dana zaključenja ugovora o najmu stana mora početi kontinuirano boraviti u stanu.

Ako najmoprimac bez opravdanog razloga ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka, općinski načelnik otkazat će ugovor o najmu stana.

Članak 24.

Najmodavac je dužan najmoprimcu omogućiti korištenje stana sukladno ugovoru o najmu stana.

Članak 25.

Najmoprimac je dužan koristiti stan za stanovanje na način:

- da pri korištenju stana postupa pažljivo, te čuva stan i zgradu od kvara i oštećenja,
- da koristi stan, zajedničke prostorije i uređaje u zgradi i zemljište koje služe za upotrebu zgrade u skladu s njihovom namjenom,
- da održava stan i pokriva troškove radova a koji su posljedica redovne upotrebe stana,
- da redovito podmiruje najmninu i druge troškove vezane uz korištenje stana (potrošena energija, voda, komunalna naknada, vodna naknada i slično),
- da vlasniku stana omogućiti pregled stana.

Članak 26.

Najmoprimac ne može bez pismene suglasnosti najmodavca izvršiti preinake u stanu.

Najmoprimac odgovara za štetu koju on ili korisnici stana prouzrokuju u stanu.

VII. NAJAMNINA

Članak 27.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati najmninu i druge troškove vezane uz korištenje stana i pratećih objekata.

Najmoprimac snosi troškove tekućeg održavanja stana i pratećih objekata.

Članak 28.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana useljenja u stan, odnosno od dana primopredaje i primitka ključeva stana, a o čemu se sastavlja primopredajni zapisnik.

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

VIII. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU

Članak 29.

Ugovor o najmu prestaje istekom ugovorenog vremena, sporazumnim raskidom ili otkazom ugovora o najmu.

U slučaju smrti najmoprimca ugovoru o najmu se raskida.

Članak 30.

Svaka ugovorna strana može u svako doba raskinuti ugovor o najmu stana ako druga strana ne ispunjava obveze iz ugovora.

Izjava o raskidu ugovora daje se u pisanom obliku i predaje drugoj strani neposredno ili poštom preporučeno.

Rok za iseljenje po raskidu ili prestanku trajanja ugovora je 30 dana.

Članak 31.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a posebno ako:

- najmoprimac tri ili više mjeseci ne plati ugovorenu najamninu i druge ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem,
- najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez dopuštenja najmodavca,
- se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene,
- najmoprimac ili članovi domaćinstva navedeni u ugovoru o najmu steknu u vlasništvo stan, kuću ili drugu nekretninu pogodnu za stanovanje na području Republike Hrvatske,
- je dao krive podatke u izjavama kojima je stekao pravo na stan ili na produljenje ugovora o najmu.

Najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga članka ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

Članak 32.

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu i prije isteka ugovorenog vremena ako o tome obavijesti najmodavca preporučenim pismom najmanje tri mjeseca prije dana kada namjerava iseliti.

IX. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije“.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE HLEBINE

KLASA: 371-01/17-01/01
URBROJ: 2137/07-17-01
Hlebine, 4. rujna 2017.

PREDSJEDNIK:
Zvonko Trtanj, v.r.