

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 Ferdinandovac („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 6/13), Općinsko vijeće Općine Ferdinandovac na 4. sjednici održanoj 13. prosinca 2017. donijelo je

O D L U K U

o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Ferdinandovac

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđuju se uvjeti, mjerila, postupak, tijelo za davanje u najam stanova koji su vlasništvo Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: Općina) te odredbe vezane uz ugovor o najmu stana, prava i obveze najmodavca i najmoprimca, najamninu i prestanak ugovora o najmu.

Članak 2.

Stanovi u vlasništvu Općine daju se u najam podnositeljima zahtjeva temeljem provedenog javnog natječaja, po redoslijedu utvrđenom prema Listi reda prvenstva (u daljnjem tekstu: Lista), osim stanova koji se dodjeljuju u najam temeljem propisa o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Iznimno, izvan Liste prioritet prilikom davanja stanova u najam ima osoba koja koristi stan koji je uslijed elementarne nepogode ili uslijed ruševnosti građevine nepogodan za daljnje stanovanje.

Članak 3.

Na prijedlog Povjerenstva za najam stanova, općinski načelnik Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: općinski načelnik) može izvan Liste donijeti godišnje maksimalno dva rješenja o dodjeli stanova u najam za osobe zaposlene u području zdravstva, kulture, sporta, znanosti i slično ako je to od posebnog značaja za Općinu ili su iste osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni.

Prilikom odlučivanja o podnijetim zahtjevima općinski načelnik vodit će prvenstveno računa o priznatim rezultatima rada i značaju kojim će predložene osobe doprinijeti razvoju Općine.

Sukladno rješenju iz stavka 1. ovog članka općinski načelnik će zaključiti ugovor o najmu stana s osobom kojoj se daje stan u najam.

II. UVJETI ZA DAVANJE U NAJAM STANOVA

Članak 4.

Pravo na podnošenje zahtjeva na javnom natječaju za davanje u najam stana u vlasništvu Općine ima hrvatski državljanin koji ima prebivalište na području Općine, ako on i članovi njegovog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju stan ili kuću, odnosno kuću za odmor.

Članovima domaćinstva podnositelja zahtjeva smatraju se: supružnik, djeca, pastorčad, usvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanje i osobe koje je prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati.

III. MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 5.

Lista za davanje stanova u najam na javnom natječaju utvrđuje se prema slijedećim mjerilima:

1. dužina prebivanja na području Općine,
2. stambeni uvjeti,
3. broj članova domaćinstva podnositelja zahtjeva,
4. radni staž,
5. samohranost roditelja,
6. zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog domaćinstva,
7. materijalno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog domaćinstva.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva pripada jedan bod za svaku godinu (preko deset godina) prebivanja na području Općine.

Članak 7.

Na temelju stambenih uvjeta podnositelju zahtjeva pripada slijedeći broj bodova:

- | | |
|--|--|
| 1. podstanaru | 30 bodova
+ 1 bod za svaku godinu podstanarstva
(podstanarstvo se dokazuje ugovorom) |
| 2. nužni smještaj (smještaj manje od 10 m ² /članu) | 60 bodova. |

Članak 8.

Prema broju članova domaćinstva:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| 1. samac | 0 bodova, |
| 2. dvočlano domaćinstvo | 5 bodova, |
| 3. tročlano domaćinstvo | 20 bodova, |
| 4. četveročlano domaćinstvo | 30 bodova, |
| 5. peteročlano domaćinstvo | 40 bodova, |
| 6. šestero ili višečlano domaćinstvo | 50 bodova. |

Članak 9.

Na temelju radnog staža podnositelj zahtjeva dobiva za svaku navršenu godinu jedan bod. Pod radnim stažom računa se staž ostvaren u Republici Hrvatskoj.

Članak 10.

Samohranom roditelju pripada 20 bodova.

Članak 11.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva, odnosno članu njegovog domaćinstva, osobama s invaliditetom pripada postotak bodova analogno postotku invalidnosti (npr. za 10% invalidnosti 10 bodova).

Članak 12.

Prema materijalnom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegova domaćinstva ukupni prihod svih članova domaćinstva mora biti barem šest puta veći od visine najamnine.

Članak 13.

Bodovi dobiveni po mjerilima iz članka 6. do 12. ove Odluke, zbrajaju se te se na osnovu istih utvrđuje redosljed na Listi.

Ako dva ili više kandidata podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima podnositelj koji ima više bodova s temelja zdravstvenog stanja, viši prihod domaćinstva te veći broj članova domaćinstva.

Članak 14.

Stanovi u vlasništvu Općine daju se u najam podnositeljima zahtjeva po redosljedu utvrđenom prema Listi, cijeneći potrebe podnositelja zahtjeva po veličini stana koji se daje u najam, obzirom na broj članova njegova domaćinstva.

Ako veličina stana po članu domaćinstva prelazi 15 m² prednost u ostvarivanju prava ima sljedeći podnositelj sa liste prioriteta koji ispunjava uvjete iz članaka 12. i 13. stavka 2. ove Odluke.

Članak 15.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva kojemu je dodijeljen stan u najam ne potpiše ugovor o najmu u roku 15 dana od dana primitka odluke o najmu, gubi pravo na najam stana.

IV. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 16.

Stanovi se u najam daju temeljem javnog natječaja.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi općinski načelnik.

Općinski načelnik osniva Povjerenstvo za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i četiri člana, a imenuju se na vrijeme od četiri godine.

Članak 17.

Stručno-administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Ferdinandovac.

Članak 18.

Povjerenstvo obavlja sljedeće poslove:

1. provodi natječaj te utvrđuje Listu,
2. predlaže općinskom načelniku odluku o davanju stanova u najam na temelju Liste.

Članak 19.

Javni natječaj obavezno sadrži:

1. broj stanova koji se daju u najam s oznakom površine stana, lokacije na kojoj se stan nalazi kao i sobnost stana,
2. uvjete za sudjelovanje u postupku,
3. isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
4. naznaku da je rok za podnošenje prijave 15 dana od dana objave,
5. iznos najamnine.

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

Članak 20.

Podnositelj zahtjeva uz zahtjev obavezno prilaže:

1. domovnicu,

2. uvjerenje Policijske postaje o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i sve članove njegova domaćinstva,
 3. vjenčani list i rodni list za sebe i ostale članove domaćinstva,
 4. izjavu da ne postoji zapreka za stjecanje prava na dodjelu stana iz članka 4. ove Odluke,
 5. dokaz o stambenom statusu (ugovor o podstanarskom odnosu, najmu i sl.),
 6. podatke o radnom stažu i stručnoj spremi podnositelja zahtjeva i svih članova njegova domaćinstva – preslika radne knjižice ili izvod iz elektroničkog zapisa Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje,
 7. rješenje nadležne ustanove o utvrđenoj invalidnosti,
 8. potvrdu o visini novčanih primanja,
 9. druge dokaze na zahtjev Povjerenstva.
- Zahtjev bez potrebnih dokumenata neće se razmatrati.

Članak 21.

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

Lista se objavljuje na oglasnoj ploči Općine i mrežnoj stranici Općine te se neće dostaviti podnositeljima zahtjeva.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni red u Listi i broj bodova.

Prigovor se podnosi Povjerenstvu u roku osam dana od dana objave Liste na način opisan u stavku 2. ovog članka.

Članak 22.

Prijedlog Liste sadrži:

1. redni broj,
2. ime i prezime podnositelja zahtjeva,
3. broj članova domaćinstva podnositelja zahtjeva,
4. broj bodova po pojedinim mjerilima za svakog pojedinog podnositelja,
5. ukupan broj bodova za svakog podnositelja,
6. potpis predsjednika Povjerenstva,
7. mjesto i datum utvrđivanja prijedloga Liste.

Članak 23.

Prijedlog odluke o davanju stanova u najam utvrđuje Povjerenstvo, a odluku donosi općinski načelnik na temelju koje zaključuje ugovor sa najmoprimcom.

Odluka se dostavlja svim podnositeljima zahtjeva.

Prigovor na odluku o najmu podnosi se općinskom načelniku u roku od osam dana od dana dostave odluke.

Članak 24.

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

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

1. prezime i ime osobe kojoj se stan daje u najam,
2. podatke o stanu (zgrada, ulica, broj stana, 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 daje stan u najam),
4. obveza zaključivanja ugovora o najmu stana.

V. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 25.

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

Ugovor o najmu stana zaključuje Općina (u daljnjem tekstu: najmodavac) i podnositelj zahtjeva (u daljnjem tekstu: najmoprimac).

Članak 26.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na 5 (pet) godina s mogućnošću produljenja za naredno razdoblje od 5 (pet) 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 najmodavca ne podnese potrebne dokaze, smatrat će se da ne želi obnoviti ugovor o najmu.

Članak 27.

Ugovor o najmu stana sadrži osobito:

1. podatke o ugovornim stranama,
2. opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam,
3. visinu najamnine i način plaćanja,
4. vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
5. podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stan,
6. vrijeme trajanja najma,
7. odredbe o održavanju stana,
8. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
9. odredbe o primopredaji stana.

VI. PRAVO I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

Članak 28.

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

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o najmu.

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

Članak 29.

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

Članak 30.

Najmoprimac je dužan koristiti stan za stanovanje na način da:

- drugog stanara, najmoprimca ili korisnika poslovnih prostorija ne ometa u mirnom korištenju stana ili poslovnih prostorija,
- pri korištenju stana postupa pažljivo, te čuva stan i zgradu od kvara i oštećenja,
- koristi stan, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služi za upotrebu zgrade, u skladu s njihovom namjenom,
- održava stan i pokriva troškove radova koji su posljedica redovne upotrebe stana,
- redovito podmiruje najamninu i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaje u zgrade,
- najmodavcu omogućiti pregled stana.

Članak 31.

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

Najmoprimac odgovara za štetu koju on ili korisnici stana prouzrokuju u stanu i na zajedničkim dijelovima te uređajima zgrade.

Članak 32.

Najmoprimac je dužan vratiti stan najmodavcu prazan od osoba i stvari u slučaju kad on ili njegov supružnik steknu u najam drugi stan, odnosno kad on ili njegov supružnik steknu u vlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade.

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

Članak 33.

U slučaju ulaganja vlastitih sredstava najmoprimca u uređenje stana, za koje je najmoprimac ishodio prethodnu suglasnost najmodavca, međusobni odnosi uredit će se posebnim ugovorom. Prihvatljivi su samo oni troškovi koji se ulažu u statičku stabilnost stana, a ne estetsku.

VII. NAJAMNINA

Članak 34.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati najamninu i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja zgrade.

Članak 35.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana useljenja u stan.
Najamnina se plaća do 15. u mjesecu za tekući mjesec.

VIII. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU

Članak 36.

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

U slučaju smrti najmoprimca, najam se nastavlja s jednim od članova domaćinstva koji su navedeni u ugovoru o najmu.

Članovi domaćinstva dužni su u roku od 30 dana izvijestiti najmodavca o smrti najmoprimca i osobi koja ulazi u ugovorni odnos najma, umjesto dosadašnjeg najmoprimca. Promjenom jedne od ugovornih strana, ne mijenja se odredba o važenju ugovora.

Članak 37.

Svaka od ugovornih strana može u svako doba raskinuti ugovor ako druga strana ne ispunjava obveze iz ugovora.

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

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

Članak 38.

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:

1. najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
2. najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja najmodavca,
3. najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom,
4. 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 kad je riječ o bračnom drugu, potomku,

roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili po osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje,

5. najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stan za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene,

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

Članak 39.

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 40.

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

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE FERDINANDOVAC

KLASA: 021-05/17-01/58
URBROJ: 2137/15-17-1
Ferdinandovac, 13. prosinca 2017.

POTPREDSJEDNIK:
Darko Marić