

NACRT.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19) i članka 32. Statuta Općine Svetvinčenat („Službene novine Općine Svetvinčenat“ br. 02/13) Općinsko vijeće Općine Svetvinčenat, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_2020. godine donosi

## **ODLUKU o davanju stanova u najam**

### **I. OPĆE ODREDBE**

#### Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuju postupak, uvjeti, mjerila, kriteriji i tijela za davanje u najam stanova (u daljnjem tekstu: stanovi), koji su u vlasništvu Općine Svetvinčenat ili kojima gospodari Općina Svetvinčenat, prava i obveze ugovornih strana, te postupak i uvjeti za davanje suglasnosti za zamjenu stanova.

### **II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM**

#### Članak 2.

Stanovi u vlasništvu Općine Svetvinčenat daju se u najam pod uvjetima:

1. da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske,
2. da podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva imaju prebivalište na području Općine Svetvinčenat, s time da podnositelj zahtjeva mora imati prebivalište na području Općine Svetvinčenat najmanje posljednje 3 godine bez prekida,
3. da podnositelj zahtjeva ili članovi njegova obiteljskog domaćinstva nemaju nepodmirenih dugovanja prema Općini Svetvinčenat.

Uvjeti iz stavka 1. ovog članka su kumulativni.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu stavka 1. ovoga članka smatra se bračni drug te osoba koja s podnositeljem zahtjeva živi u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom, srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorak i posvojenik, posvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati.

Status izvanbračne zajednice dokazuje se ovjerenom izjavom kod nadležnog tijela izvanbračnih drugova o postojanju izvanbračne zajednice.

#### Članak 3.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke, daju se u najam podnositelju zahtjeva prema kriteriju najvišeg ponuđenog iznosa za zasnivanje Ugovora o najmu stana.

### III. POSTUPAK DAVANJA STANOVA U NAJAM

#### Članak 4.

Postupak za davanje stanova u najam pokreće načelnik Općine Svetvinčenat (u daljnjem tekstu: Načelnik), na prijedlog Jedinственог upravnog odjela, objavljivanjem Javnog poziva za davanje stanova u najam, koji obavezno sadrži:.

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku da je rok za podnošenje zahtjeva za iskazivanje interesa 30 dana od dana objavljivanja javnog poziva u sredstvima javnog priopćavanja,
- naznaku mjesta i datuma javnog nadmetanja.

Javni poziv za prikupljanje zahtjeva za iskazivanje interesa objavljuje se na oglasnim pločama i službenim internetskim stranicama Općine Svetvinčenat, a obavijest o tome daje se u javnom glasilu (dnevnom tisku).

#### Članak 5.

Zahtjev za iskazivanje interesa podnosi se neposredno u pisarnici Općine Svetvinčenat ili dostavlja poštom, na adresu Općina Svetvinčenat, jedinstveni upravni odjel, Svetvinčenat 47, Svetvinčenat.

#### Članak 6.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev priložiti isprave i dokaze navedene u javnom pozivu, akoji se dostavljaju u izvorniku ili presliku.

#### Članak 7.

Stanovi koji su predviđeni za davanje u najam, daju se u najam temeljem Javnog nadmetanja.

Javno nadmetanje za zakup stanova provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo imenuje Općinski načelnik na vrijeme od četri godine.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.

Natječaj se provodi prikupljanjem prijava i usmenim javnim nadmetanjem odnosno licitacijom.

Nepravodobne i nepotpune prijave Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje.

Natječaj se može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan natjecatelj.

Povjerenstvo otvara i razmatra prijave, utvrđuje da li su ispunjeni svi uvjeti iz natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju prijava, provodi licitaciju, zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg natjecatelja i predlaže nadležnom tijelu donošenje odluke o davanju stanova u najam i sklapanju ugovora o najmu stana.

#### Članak 8.

Tekst objave natječaja sadrži osobito slijedeće:

- podatke o stanu (zemljišno-knjižna oznaka stana, adresa, kat, broj i površina stana, useljivost - naznaku je li stan oslobođen od osoba i stvari),
- početni iznos mjesečne najamnine stana (po m<sup>2</sup> ili ukupna),

#### Članak 9.

Po dobivanju mogućnosti raspolaganja stanom, Jedinственог upravnog odjel će:

- utvrditi da li postoji potreba izvođenja radova radi privođenja stana u stanje pogodno za stanovanje,
- utvrditi popis potrebnih radova, njihovu proračunsku vrijednost i rokove u kojima se ti radovi mogu izvesti.

#### Članak 10.

Dodjela stana u najam obavlja se prema redosljedu podnositelja zahtjeva po provedenom javnom nadmetanju.

Odluku o davanju stanova u najam donosi načelnik na prijedlog Jedinostvenog upravnog odjela.

Prije provođenja postupka dodjele stana obavlja se provjera da li podnositelj zahtjeva odnosno članovi njegova obiteljskog domaćinstva i dalje udovoljavaju uvjetima iz članka 3. ove Odluke. Ukoliko ne udovoljavaju navedenim uvjetima, podnositelju zahtjeva neće se ponuditi sklapanje Ugovora o najmu stana.

#### Članak 11.

Načelnik može dodijeliti stan u stanju nepogodnom za stanovanje, ali će sklapanje ugovora o najmu stana biti odgođeno dok se stan ne dovede u stanje pogodno za stanovanje.

#### Članak 12.

U slučaju da, po pozivu Jedinostvenog upravnog odjela, podnositelj zahtjeva odbije prihvatiti odgovarajući stan ili ukoliko se bez opravdanog razloga ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku od 8 dana od dana dostave poziva, Odlukom načelnika po prijedlogu Jedinostvenog upravnog odjela sklapanje Ugovora o dodjeli stana ponuditi će se slijedećem podnositelju zahtjeva koji je sudjelovao u postupku javnog nadmetanja.

#### Članak 13.

Iznimno, stan se može dati u najam osobama koje obavljaju djelatnosti od značaja i interesa za Općinu Svetvinčenat te ako se ocjenjuje da će svojim radom pridonijeti razvoju Općine Svetvinčenat.

Odluku o davanju stana u najam sukladno prethodnom stavku donosi Načelnik.

Osobama iz stavka 1. ovoga članka stan se daje u najam na određeno vrijeme, ovisno o okolnostima i razlozima zbog kojih se stan daje u najam, a najduže na dvije godine.

### **IV. UGOVOR O NAJMU STANA**

#### Članak 14.

Na temelju Odluke Načelnika o davanju stanova u najam, zaključuje se ugovor o najmu stana, kojeg je Jedinostveni upravni odjel dužan pripremiti, u pravilu u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o davanju stana u najam.

Ugovor o najmu stana zaključuju se u pisanom obliku.

#### Članak 15.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme od 5 godina.

Po isteku roka iz stavka 1. ove odluke, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz Ugovora.

Ugovor o najmu stana prestaje na način određen zakonom, ovom Odlukom i ugovorom.

#### Članak 16.

Najmodavac može, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, otkazati ugovor o najmu i u slučajevima:

- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno duže od tri mjeseca, s time da se smatra da stan nije korišten neprekidno i kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,
- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,
- ako najmoprimac koristi stan na način da ometa vlasnike odnosno korisnike posebnih dijelova zgrade u mirnom korištenju posebnih dijelova (stanova ili poslovnih prostora) i zajedničkih prostora, dijelova i uređaja u zgradi,
- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam,
- 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 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 cijelosti ili djelomično za druge namjene.

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.

Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz stavka 2. ovog članka ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, odnosno Zakonu.

### **V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

#### Članak 17.

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

Najmoprimac je dužan useliti u stan najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku utvrđenim ugovorom.

Ukoliko najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka smatrat će se da ugovor o najmu nije sklopljen.

#### Članak 18.

Kada najmoprimac ili njegov bračni drug steknu u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj, ugovor o najmu stana će se raskinuti, a najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari.

Rok za predaju stana u posjed najmodavcu iz prethodnog stavka ovog članka je 30 dana od dana kada je najmodavac najmoprimca izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana.

#### Članak 19.

Ukoliko se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana u najam, najmodavac će otkazati ugovor o najmu stana.

U slučaju iz prethodnog stavka ovoga članka najmoprimac je dužan najmodavcu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 dana od dana kada ga je na to pozvao najmodavac.

#### Članak 20.

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

#### Članak 21.

Visinu najamnine za stanove u vlasništvu općine Svetvinčenat utvrđuje načelnik posebnom odlukom. Visina najamnine utvrđuje se za metar kvadratni.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog ugovornom o najmu. Najamnina se plaća do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.

Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 3. ovog članka, plaća i zateznu kamatu.

#### Članak 22.

Najmoprimac je dužan koristiti stan samo u svrhu stanovanja i na način utvrđen ugovornom o najmu stana.

Kontrolu korištenja stana obavlja službenik zadužen za komunalnog gospodarstvo u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Svetvinčenat.

Najmoprimac i drugi korisnici stana dužni su službeniku zaduženom za komunalno gospodarstvo u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Svetvinčenat dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja stana.

O obavljenoj kontroli službenik zadužen za komunalnog gospodarstvo u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Svetvinčenat sastavlja zapisnik.

Kontrola se posebice obavlja u slučaju dojava nekorištenja stana od strane najmoprimca, izođenju radova u stanu protivno odredbi članka 39. ove Odluke, prenamjeni prostora ili davanju prostora u podnajam.

#### Članak 23.

Najmoprimac je dužan snositi troškove tekućeg održavanja stana, te o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

#### Članak 24.

Najmoprimac ne smije vršiti preinake u stanu bez bez prethodne suglasnosti najmodavca.

## **VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Članak 25.

Na postupke započete prije stupanja na snagu ove Odluke primijenit će se odredbe Odluke Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat o kriterijima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Svetvinčenat ("Službene novine Općine Svetvinčenat, broj 7/08).

#### Članak 26.

Jedinstveni upravni odjel u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ove Odluke izvršit će reviziju svih sklopljenih ugovora o najmu stanova u cilju provjere da li najmoprimci ispunjavaju uvjete za dodjelu stana u najam temeljem ove Odluke ili Odluke Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat o kriterijima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Svetvinčenat ("Službene novine Općine Svetvinčenat, broj 7/08).

Najmoprimcima koji više ne ispunjavaju uvjete Odluke iz stavka 1. ovoga članka otkazat će se ugovor o najmu.

#### Članak 27.

Na pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primijenit će se neposredno odredbe Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima.

#### Članak 28.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kriterijima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Svetvinčenat ("Službene novine Općine Svetvinčenat, broj 7/08), kao i Odluka o uvjetima najma stanova u vlasništvu Općine Svetvinčenat ("Službene novine Općine Svetvinčenat, broj 1/09).

#### Članak 29.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Općine Svetvinčenat".

KLASA: 371-03/20-01/01  
URBROJ: 2168/07-01-1-20-  
Svetvinčenat, \_\_\_\_\_2020.

**OPĆINA SVETVINČENAT**  
**OPĆINSKO VIJEĆE**

**Predsjednik**  
**Elvis Cetina**