

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98. i 22/06) i članka 74. Statuta Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina i Općine Cerovlje, Grašče, Karojba, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan“, broj 18/09, 3/13), Općinsko vijeće Općine Lupoglav na 6. sjednici održanoj 19. travnja 2018. godine donijelo je

**ODLUKU**  
**o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova**  
**u vlasništvu Općine Lupoglav**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

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

**Članak 2.**

Stanovi u vlasništvu Općine daju se u najam podnositeljima zahtjeva na javnom natječaju, po redoslijedu utvrđenom prema Listi reda prvenstva, osim stanova koji se dodjeljuju u najam temeljem propisa o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

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

**Članak 3.**

Izvan Liste reda prvenstva, a na temelju prethodnog mišljenja Povjerenstva za najam stanova, općinski načelnik Općine Lupoglav (u daljnjem tekstu: općinski načelnik) može rješenjem dati u najam stan i to maksimalno dva stana godišnje, osobama koje su od posebnog interesa za Općinu, vode i rade u području nužnim kadrovima za Općinu, ako je to od posebnog značaja za Općinu ili su te osobe od izuzetog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni.

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

Sukladno rješenju iz stavka 1. ovog članka općinski načelnik može 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, te da nemaju pravo korištenja odgovarajućeg stana na temelju Ugovora o najmu stana, zaključenog na neodređeno vrijeme, te da nisu iskoristili pravo na otkup stana sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Članovima domaćinstva podnositelja zahtjeva smatraju se: supružnik, djeca, pastorka, 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 reda prvenstva 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. zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog domaćinstva,
6. materijalno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog domaćinstva,
7. stupanj obrazovanja za podnositelja zahtjeva i članove njegovog domaćinstva,
8. socijalni status domaćinstva.

#### **Članak 6.**

Podnositelju zahtjeva i članovima njegovog domaćinstva za svaku punu godinu prebivanja na području Općine pripada 1 (jedan) bod.

#### **Članak 7.**

Prema stambenim uvjetima podnositelju zahtjeva pripada slijedeći broj bodova:

1. podstanar 30 bodova,
2. stanovanje kod roditelja ili kod supružnikovih roditelja 15 bodova.

Podstanarstvo se dokazuje ugovorom o najmu stana zaključenim s vlasnikom stana koji je ovjeren kod javnog bilježnika.

Stanovanje kod roditelja dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu.

#### **Članak 8.**

Prema broju članova domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

1. samac 5 bodova,
2. dva člana 20 bodova,
3. tri člana 30 bodova,
4. četiri člana 40 bodova,
5. pet i više članova 50 bodova.

#### **Članak 9.**

Prema duljini radnog staža podnositelj zahtjeva dobiva za svaku navršenu godinu 1 (jedan) bod.

Pod radnim stažom računa se staž ostvaren u Republici Hrvatskoj.

#### **Članak 10.**

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

#### **Članak 11.**

Prema materijalnom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegovog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada prema ostvarenom ukupnom prihodu po članu domaćinstva u prethodnoj kalendarskoj godini i to:

1. do 5 % prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini 100 bodova,
2. od 5 – 10 % prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini 75 bodova,
3. od 10 – 20 % prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini 50 bodova.

#### **Članak 12.**

Prema stupnju obrazovanja podnositelju zahtjeva i članovima njegovog domaćinstva pripada slijedeći broj bodova:

1. osnovna škola	10 bodova,
2. srednja škola	20 bodova,
3. preddiplomski studij	30 bodova,
4. diplomski studij	40 bodova,
5. poslijediplomski studij	50 bodova.

#### **lanak 13.**

Po osnovi socijalnog statusa doma instva podnositelju zahtjeva pripada slijede i broj bodova:

1. samohrani roditelj	20 bodova,
2. dijete u osnovnoj školi ( po djetetu)	5 bodova,
3. dijete u srednjoj školi (po djetetu)	10 bodova,
4. dijete na fakultetu (po djetetu)	15 bodova.

#### **lanak 14.**

Bodovi dobiveni po mjerilima iz lanka 6. do 13. ove Odluke, zbrajaju se te se na osnovu istih utvr uje Lista reda prvenstva.

Ako dva ili više kandidata podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima podnositelj koji ima više bodova po osnovi dužine prebivanja na podru ju Op ine.

#### **lanak 15.**

Stanovi u vlasništvu Op ine daju se u najam podnositeljima zahtjeva po redosljedu utvr enom prema Listi reda, cijene i potrebe podnositelja zahtjeva po veli ini stana koji se daje u najam, obzirom na broj lanova njegova doma instva.

Ako veli ina stana po lanu doma instva prelazi 15 m<sup>2</sup> prednost u ostvarivanju prava ima sljede i podnositelj sa Liste reda prvenstva koji ispunjava uvjete iz lanka 14. ove Odluke.

### **IV. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM**

#### **lanak 16.**

Stanovi se u najam daju na temelju javnog natje aja.

Odluku o raspisivanju javnog natje aja donosi op inski na elnik na temelju prijedloga Povjerenstva za najam stanova.

Povjerenstvo za najam stanova Op ine Lupoglav (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) imenuje Op insko vije e.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva lana, a imenuje se na vrijeme od etiri godine.

#### **lanak 17.**

Povjerenstvo obavlja sljede e poslove:

- daje prijedlog op inskom na elniku za raspisivanje natje aja za najam stanova u vlasništvu Op ine,
- raspisuje i provodi natje aj te utvr uje Listu reda prvenstva,
- predlaže odluku o davanju stanova u najam na temelju Liste reda prvenstva.

Stru ne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja Jedinostveni upravni odjel Op ine Lupoglav.

#### **lanak 18.**

Obavijest o javnom natje aju objavljuje se u jednom od lokalnih dnevnih listova, na oglasnoj plo i i web stranici Op ine.

Javni natje aj obavezno sadrži:

- broj stanova koji se daju u najam s oznakom površine stana, lokacije na kojoj se stan nalazi kao i sobnost stana,
- uvjete za sudjelovanje u natje aju,

- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku da je rok za podnošenje prijave 8 dana od dana objave,
- iznos najamnine.

Visina najamnine utvrđuje se posebnom odlukom koju donosi općinski načelnik.

#### **Članak 19.**

Podnositelj zahtjeva uz zahtjev obavezno prilaže:

1. domovnicu,
2. uvjerenje Policijske postaje o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i sve članove njegovog 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 – preslika radne knjižice za sve članove koji su u radnom odnosu ili izvod iz elektroničkog zapisa Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i preslika dokaza o stručnoj spremi,
7. rješenje nadležne ustanove o utvrđenoj invalidnosti,
8. potvrdu o visini novčanih primanja u prethodnoj godini za podnositelja zahtjeva i sve članove njegovog domaćinstva,
9. dokaz o školskom odnosno studentskom statusu članova domaćinstva,
10. druge dokaze na zahtjev Povjerenstva.

Zahtjev podnositelja bez priloženih dokumenata neće se razmatrati.

Zahtjevi zaprimljeni nakon roka za dostavu zahtjeva neće se odbaciti.

#### **Članak 20.**

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 će od podnositelja zatražiti dopunu ili pojašnjenje i odrediti mu rok od 5 dana za uklanjanje nedostataka.

Ukoliko podnositelj zahtjeva u roku iz stavka 2. ovog članka ne ukloni nedostatak, Povjerenstvo će predložiti općinskom načelniku odbacivanje zahtjeva.

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.

#### **Članak 21.**

Prijedlog Liste reda prvenstva 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 22.**

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

Općinski načelnik donosi rješenje o davanju u najam stana.

Rješenje 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 odluke Općine općinski na elnik 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 23.**

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 domainstva koji s podnositeljem mogu koristiti stan (broj, ime i prezime svakog člana te srodstvo s osobom kojoj se stan daje u najam),
4. obvezu zaključenja ugovora o najmu stana.

### **V. UGOVOR O NAJMU STANA**

#### **Članak 24.**

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

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

#### **Članak 25.**

Ugovor o najmu stana zaključuje se na 5 (pet) godina s mogućnošću produženja za naredno razdoblje od 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 produženje ugovora o najmu. Ugovor se produžuje ako najmoprimac prihvati sve novonastale zahtjeve.

U slučaju da najmoprimac u roku od 30 dana od primitka poziva najmoprimca ne podnese potrebne dokaze, smatra 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 26.**

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

1. podatke o ugovornim stranama,
2. opis stana koji se daje u najam (zgrada, ulica, broj stana, površina, broj prostorija),
3. odredbe o primopredaji stana,
4. iznos najamnine i način plaćanja,
5. vrijeme na koje je ugovor zaključen,
6. odredbu kojom se najmoprimac obvezuje na pristanak povećanja najamnine, koja će uslijediti tijekom trajanja najma, prema odlukama nadležnog tijela,
7. obveze ugovornih strana glede tekućeg i investicijskog održavanja stana,
8. odredbe o načinu korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, korištenju zemljišta i slično,
9. podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stan,
10. odredbe o prestanku ugovora o najmu,
11. odredbe o pravu najmodavca da kontrolira ispravnost korištenja stana,
12. odredbe o zabrani davanja stana u podnajam,
13. odredbe o postupanju u slučaju smrti ili trajnom napuštanju stana od strane najmoprimca,
14. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana.

### **VI. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA**

#### **Članak 27.**

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 po etim kontinuirano boraviti u stanu.

Ako najmoprimac bez opravdanog razloga ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka, op ininski na elnik otkazat e ugovor o najmu stana.

#### **članak 28.**

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

#### **članak 29.**

Najmoprimac je dužan koristiti stan za stanovanje na na in:

- da druge stanare, najmoprimce ili korisnike stanova i poslovnih prostorija ne ometa u mirnom korištenju stanova ili poslovnih prostorija,
- da pri korištenju stana postupi 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 najamninu i druge troškove vezane uz korištenje stana, te zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi (potrošena energija, voda, komunalna naknada, vodna naknada i slično),
- da vlasniku stana omogućiti pregled stana.

#### **članak 30.**

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

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

#### **članak 31.**

U slučaju ulaganja vlastitih sredstava najmoprimca u uređenje stana, za koje je najmoprimac ishodio prethodnu suglasnost najmodavca, me usobni odnosi uređeni se posebnim ugovorom. Prihvatljivi su samo oni troškovi koji se ulažu u statičku stabilnost dok se estetski troškovi ne mogu prihvatiti.

#### **članak 32.**

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

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

### **VII. NAJAMNINA**

#### **članak 33.**

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

Najmoprimac snosi troškove tekućeg održavanja stana i zajedničkih dijelova zgrade.

#### **članak 34.**

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 35.

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

U slučaju smrti najmoćprimca, najam se nastavlja s jednim od članova doma instva koji su navedeni u ugovoru o najmu.

Članovi doma instva dužni su u roku od 30 dana izvijestiti najmoćdavca o smrti najmoćprimca i osobi koja ulazi u ugovorni odnos najma umjesto dosadašnjeg najmoćprimca.

U slučaju da je bra na zajednica podnositelja zahtjeva prestala, najam se nastavlja s suprućnikom koji je u vrijeme podnošenja zahtjeva bio član njegovog doma instva i kojem su, odlukom nadležnog tijela, povjerena djeca na uzdržavanje i skrb, te ako zadovoljava uvjete propisane ovom Odlukom.

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

### Članak 36.

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, uz potpis ili poštom preporu eno.

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

### Članak 37.

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

1. najmoćprimac tri ili više mjeseci ne plati ugovorenu najamninu i druge ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem,
2. najmoćprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez dopuštenja najmoćdavca,
3. najmoćprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoćprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stana ili poslovnih prostorija,
4. se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmoćdavca, osim u slučaju kada je rije o bra nom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili po osobi koja pruža najmoćprimcu ili drugim korisnicima stana nućnu njegu i pomo , samo dok potreba za nućnom njegom ili pomo i traje,
5. se najmoćprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, ve se njime koriste u cijelosti ili djelomi no za druge namjene,
6. najmoćprimac ili članovi doma instva navedeni u ugovoru o najmu steknu u vlasništvo stan, ku u ili drugu nekretninu pogodnu za stanovanje na podru ju Republike Hrvatske,
7. je dao krive podatke u izjavama kojima je stekao pravo na stan ili na produljenje ugovora o najmu.

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

### Članak 38.

Najmoćprimac može otkazati ugovor o najmu i prije isteka ugovorenog vremena ako o tome obavijesti najmoćdavca preporu enim pismom najmanje tri mjeseca prije dana kada namjerava iseliti.

## IX. ZAVRŠNA ODREDBA

### Članak 39.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Op ina Cerovlje, Gra iš e, Karojba, Lupoglav, Sv. Petar u Šumi.

KLASA: 371-02/18-01/01  
URBROJ: 2163/07-01-01-18-2  
Lupoglav, 19. travnja 2018.

**OP INSKO VIJE E OP INE LUPOGLAV**

Predsjednica Op inskog vije a  
**Nataša Fijamin, v.r.**