

Na temelju članka 32. Statuta Općine Kloštar Podravski („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 6/13), Općinsko vijeće Općine Kloštar Podravski na 20. sjednici održanoj 15. veljače 2016. donijelo je

ODLUKU

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

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Kloštar Podravski (u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđuju se uvjeti, mjerila, postupak, tijelo za davanje u najam stanova koji su vlasništvo Općine Kloštar Podravski (u daljnjem tekstu: Općine) te odredbe vezane uz ugovor o najmu stana, prava i obveze najmodavca i najmprimca, 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 uslijed elementarnih nepogoda ili uslijed ruševnosti građevine.

Članak 3.

Na prijedlog Povjerenstva za najam stanova, općinski načelnik Općine Kloštar Podravski (u daljnjem tekstu: općinski načelnik) može izvan Liste iz članka 2. ove Odluke 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 prijedlozima 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 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. samohranost roditelja,
6. zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog domaćinstva,
7. materijalno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovom 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 m²/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 invaliditeom pripada postotak bodova analogno postotku invalidnosti (npr. za 10% invalidnosti 10 bodova).

Članak 12.

Prema materijalnom stanju domaćinstva ukupni prihod 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 redoslijed na Listi reda prvenstva.

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 redoslijedu utvrđenom prema Listi reda prvenstva, 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 koji ima pravo na dodjelu stana u najam ne potpiše ugovor o najmu u roku 15 dana od dana primitka odluke o najmu, gubi pravo na davanje stana u najam.

IV. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 16.

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 Kloštar Podravski.

Članak 18.

Povjerenstvo obavlja ove poslove:

1. raspisuje natječaj te utvrđuje Listu reda prvenstva,
2. predlaže odluku o davanju stanova u najam na temelju Liste iz točke 1. ovog članka.

Članak 19.

Javni natječaj obavezno sadrži:

1. uvjete za sudjelovanje u postupku,
2. isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
3. naznaku da je rok za podnošenje prijava 15 dana od dana objave,
4. iznos najamnine.

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

Članak 20.

Zahtjevu se obavezno prilaže:

1. domovnicu,
2. uvjerenje Policijske postaje o prebivalištu za podnositelja i sve članove domaćinstva,
3. vjenčani list i rodni list za sebe i ostale članove domaćinstva,
4. ispravu 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. podaci o radnom stažu i stručnoj spremi – preslika radne knjižice za podnositelja zahtjeva,
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 reda prvenstva po pojedinačnim kriterijima iz ove Odluke.

Lista se objavljuje na oglasnoj ploči Općine.

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

Prigovor se podnosi Povjerenstvu u roku 8 dana od dana dostave Liste.

Članak 22.

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.

Lista reda prvenstva utvrđuje se posebno za svaki natječaj.

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 8 dana od dana dostave odluke.

Članak 24.

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

U izreci 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 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. ugovorne strane,
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 strajanja 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, ugovor o najmu prestaje važiti.

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 stana, 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,
- vlasniku stana 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 koji ulazi u ugovorni odnos najma, umjesto dosadašnjeg najmoprimca.

Promjenom jedne od ugovornih stana, 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. 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 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 KLOŠTAR PODRAVSKI

KLASA: 371-01/16-01/01

URBROJ: 2137/16-16-1

Kloštar Podravki, 15. veljače 2016.

PREDSJEDNIK:
Mirko Debeljak