



**REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA JOSIPDOL
OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA: 370-03/23-01/2

URBROJ: 2133-13-4-23-4

Josipdol, __. kolovoza 2023.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96, 48/98 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98 – isp. Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/06, 68/18 i 105/20 - Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 30. Statuta Općine Josipdol ("Glasnik Karlovačke županije", broj 12/21 i 40/21), Općinsko vijeće Općine Josipdol, na 14. sjednici održanoj dana __. kolovoza 2023. godine, donosi

**ODLUKU
o davanju stanova u vlasništvu Općine Josipdol u najam**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se:

- uvjeti i mjerila, postupak i tijelo za davanje stana u vlasništvu Općine Josipdol u najam,
- veličina stana koji se može dati u najam,
- najamnina i
- prava i obveze najmodavca i najmoprimca.

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANA U NAJAM

Članak 2.

(1) Pravo na dobivanje stana u najam ima hrvatski državljanin koji ima prebivalište na području Općine Josipdol (u daljnjem tekstu: Općina) pod uvjetom:

- da on ili članovi kućanstva navedeni u zahtjevu nemaju u najmu stan u vlasništvu Općine ili Republike Hrvatske,
- da on ili članovi kućanstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu stan ili kuću na području Republike Hrvatske, odnosno da nisu isti prodali, darovali ili na drugi način otuđili nakon 8. listopada 1991.
- da on ili članovi kućanstva navedeni u zahtjevu ne koriste stan u vlasništvu pravne osobe bez valjane pravne osnove,
- da on ili članovi kućanstva navedeni u zahtjevu nisu otkupili stan po odredbama Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,

- da on ili članovi kućanstva navedeni u zahtjevu nisu ostvarili niti imaju pravo na popravak ratom uništene ili oštećene obiteljske kuće sukladno posebnom propisu.

(2) Uvjete iz stavka 1. ovog članka moraju kumulativno zadovoljiti podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog kućanstva navedeni u zahtjevu.

(3) Članovima kućanstva podnositelja zahtjeva iz stavka 1. ovog članka smatraju se bračni drug ili osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, braća i sestre, pastorčad i posvojenici, očuh i maćeha, posvojitelj, osoba koju je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati te osoba koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana (članovima kućanstva) nužnu njegu i pomoć dok ta potreba traje.

Članak 3.

(1) Na temelju podnesenog zahtjeva te uvjeta i mjerila iz ove Odluke utvrđuje se Lista prvenstva podnositelja zahtjeva (u daljnjem tekstu: Lista prvenstva).

(2) Iznimno, izvan Liste prvenstva, tijelo Općine nadležno za raspolaganje nekretninama može dati stan u najam:

1. osobama koje koriste stan koji je onesposobljen za redovnu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i sl.) i osobama koje koriste stan u vlasništvu Općine koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti stambene zgrade utvrđen nepovoljnim za stanovanje,

2. osobama koje koriste stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje kada je investitor Općina,

3. osobama zaposlenim u području zdravstva, kulture, športa, znanosti i sl., čiji su priznati rezultati rada značajni za Općinu, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Općine ili da su iste osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni.

(2) Isto tako, ukoliko se javi potreba, a Općina Josipdol raspolaže adekvatnim brojem stanova, pravo na dodjelu stana u najam imaju službenici i namještenici u upravnim tijelima Općine Josipdol, javnim ustanovama i trgovačkim društvima čiji je osnivač Općina Josipdol.

(3) Stan iz prethodnog stavka ovog članka, tzv. stan za službene potrebe, daje se u najam na određeno vrijeme i to:

- službenicima i namještenicima u upravnim tijelima Općine Josipdol (pravo prvenstva), javnim ustanovama i trgovačkim društvima čiji je osnivač Općina Josipdol za vrijeme trajanja radnog odnosa u Općini Josipdol odnosno javnim ustanovama i trgovačkim društvima.

Članak 4.

(1) Lista prvenstva utvrđuje se na otemelju sljedećih uvjeta i mjerila:

1. efektivni radni staž ostvaren u Republici Hrvatskoj,
2. prebivalište na području Općine,
3. zdravstveni uvjeti,
4. broj članova obiteljskog kućanstva,
5. sudjelovanje u Domovinskom ratu,
6. socijalni uvjeti (samohrani roditelj),
7. stambeni uvjeti,

(2) Ukoliko više podnositelja zahtjeva ima isti broj bodova, prednost se daje podnositelju koji ima veći broj bodova po osnovi prebivanja na području Općine.

(3) Ukoliko i po osnovi iz stavka 2. ovog članka više podnositelja zahtjeva ima isti broj bodova, prednost se daje podnositelju koji ima veći broj bodova po osnovi broja članova obiteljskog kućanstva.

Članak 5.

Podnositelju zahtjeva za svaku navršenu godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 0,5 bodova.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Općine, a prema evidenciji MUP-a, pripada 3 boda.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi i to:

- vojnim invalidima (ratnim i mirnodopskim)
 - s preko 50 % invaliditeta - 20 bodova
 - do 50% invaliditeta - 10 bodova
- invalidima rada s profesionalnom nesposobnošću za rad i invalidskim umirovljenicima - 8 bodova
- bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti (prema listi kroničnih bolesti koja je sastavni dio ove odluke) - 5 bodova
- invalidima s oštećenjima sa 70 % i više po prethodno pribavljenom mišljenju ovlaštenog vještaka, prema propisima o zdravstvenom odnosno invalidskom osiguranju - 5 bodova
- osobama koje primaju doplatu za pomoć i njegu - 5 bodova.

Članak 8.

Podnositelj zahtjeva dobiva 3 boda, te za svakog daljnjeg člana obiteljskog kućanstva po 3 boda.

Članak 9.

- (1) Sudjelovanje u Domovinskom ratu:
 - a) sudionici do 15. siječnja 1992. - 15 bodova
 - b) za svaki mjesec proveden na ratištu od 15. siječnja 1992 pa nadalje (prva linija bojišnice) - 0,5 bodova
- (2) Broj bodova iz. stavka 1. točke b) ovog članka utvrđuje se najviše do 15 bodova.
- (3) Sudjelovanje u Domovinskom ratu dokazuje se uvjerenjem nadležnog ureda za obranu ili nadležnog ministarstva.

Članak 10.

(1) Samohrani roditelj i samohrani posvajatelj koji se isključivo brine o članovima obiteljskog kućanstva (djeci i posvojenicima) u trajanju:

- do 5 godina dobiva 5 bodova za jednog člana, a za svakog daljnjeg člana dobiva 1 bod,
- preko 5 godina dobiva 10 bodova za jednog člana, a za svakog daljnjeg člana dobiva 2 boda.

(2) Roditelj djece s posebnim potrebama, hendikepirane i invalidne djece dobiva 10 bodova.

(3) Svojstvo iz stavka 1. i 2. ovog članka dokazuje se uvjerenjem Zavoda za socijalnu skrb.

Članak 11.

(1) Osobe bez stana, podstanari i osobe koje žive kod roditelja, u stanu koji po dopuštenom standardu ne odgovara u pogledu veličine dobivaju 20 bodova.

(2) Osobe koje stanuju u neuvjetnim prostorijama koje se sukladno odredbama Zakona o najmu stanova ne smatraju stanom (šupe, praonice, vlažni i mračni prostori i slično) dobivaju 25 bodova.

(3) Sustanari i osobe koje stanuju kod roditelja u stanu koji po dopuštenom standardu odgovara u pogledu veličine dobivaju 8 bodova.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 12.

(1) Općinski stanovi daju se u najam:

a) osobama iz članka 2. ove odluke na temelju konačne liste reda prvenstva što je, nakon provedenog natječaja, utvrđuje tijelo Općine nadležno za raspolaganje nekretninama;

b) osobama iz članka 3. ove odluke stan se daje u najam izvan liste reda prvenstva odlukom tijela Općine nadležnog za raspolaganje nekretninama;

c) osobama koje nemaju riješeno stambeno pitanje, niti mogućnost da ga riješe na drugi način, a nalaze se u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom položaju, na vrijeme od jedne do tri godine na temelju obrazloženog mišljenja nadležnog upravnog tijela i prijedloga Povjerenstva za davanje stanova u najam, odlukom dodjeljuje općinski načelnik kao nužni smještaj.

(2) Osobama koje se nalaze u iznimno teškom socijalno - zdravstvenom položaju smatraju se:

- osobe kojima je rješenjem Hrvatskoga zavoda za mirovinsko osiguranje utvrđeno tjelesno oštećenje organizma u visini od 100% ili opća nesposobnost za rad ili nalazom i mišljenjem tijela vještačenja u postupku ostvarivanja prava iz socijalne skrbi utvrđeno teže tjelesno ili mentalno oštećenje i psihička bolest i potpuna ovisnost o tuđoj njezi i brizi, a korisnici su prava socijalne skrbi na temelju Zakona o socijalnoj skrbi, i to: korisnici pomoći za održavanje, korisnici pomoći za tuđu njegu i pomoć, te korisnici osobne invalidnine.

Članak 13.

Tijelo Općine nadležno za raspolaganje nekretninama:

1. odlučuje o davanju stanova u najam,
2. odlučuje o pravu na zamjenu stanova u vlasništvu Općine,
3. obavlja i druge poslove utvrđene Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 14.

Stručne i administrativne poslove za tijelo Općine nadležno za raspolaganje nekretninama obavlja nadležno upravno tijelo Općine Josipdol, kojem se podnose zahtjevi za davanje stanova u najam.

Članak 15.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na temelju oglasa objavljenog na oglasnoj ploči Općine, Josipdol 6, u javnim glasilima i na web stranici Općine.

Nadležno upravno tijelo iz članka 14. ove Odluke obvezno je objaviti oglas u razdoblju od 1. studenog do 15. prosinca, u godini koja prethodi godini u kojoj se utvrđuje Lista prvenstva.

Članak 16.

(1) Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu kojeg svi zainteresirani mogu dobiti u nadležnom upravnom tijelu iz članka 14. ove Odluke.

(2) Na osnovu datih podataka te priloženoj potrebnoj dokumentaciji kojom se dokazuju činjenice od utjecaja za bodovanje, a na temelju utvrđenih uvjeta i mjerila iz članka 4. ove Odluke, boduje se zahtjev.

(3) Na osnovu obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva Upravni odjel iz članka 14. ove Odluke utvrđuje redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi prvenstva te se utvrđuje prijedlog Liste prvenstva.

Članak 17.

(1) Prijedlog Liste prvenstva sadrži redni broj, ime i prezime podnositelja zahtjeva, ukupan broj bodova iskazan po pojedinačnim uvjetima i mjerilima iz Odluke.

(2) Prijedlog Liste prvenstva se objavljuje na oglasnoj ploči Općine, Ogulinska 12, Josipdol, te na web stranici Općine.

Članak 18.

(1) Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na prijedlog Liste prvenstva i obavljeno bodovanje.

(2) Prigovor se podnosi tijelu Općine nadležnom za raspolaganje nekretninama, putem nadležnog upravnog tijela, u roku od 8 dana od objave Liste prvenstva.

(3) Odluka tijela Općine nadležnog za raspolaganje nekretninama donesena po prigovoru je konačna.

Članak 19.

(1) Konačnu Listu prvenstva donosi tijelo Općine nadležno za raspolaganje nekretninama.

(2) Lista prvenstva se donosi na vrijeme od dvije godine s time da se konačna Lista prvenstva objavljuje do 30. ožujka godine u kojoj se utvrđuje.

Članak 20.

(1) Tijelo Općine nadležno za raspolaganje nekretninama dat će u najam stan koji po veličini i broju prostorija odgovara potrebama članova obiteljskog kućanstva podnositelju zahtjeva.

(2) Stanom koji odgovara potrebama članova obiteljskog kućanstva podnositelja zahtjeva, smatrat će se stan u kojem svakom članu obiteljskog kućanstva pripada jedna soba, osim supružnika kojima pripada jedna.

(3) Podnositelj zahtjeva može prihvatiti i stan koji nije odgovarajući u smislu odredbe stavka 1. ovog članka Odluke.

IV. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 21.

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

(2) Ugovor o najmu stana u ime Općine kao najmodavca zaključuje općinski načelnik ili osoba koju on za to pisano ovlasti sukladno općim aktima Općine.

Članak 22.

(1) Ugovor o najmu zaključuje se u pisanom obliku, u obliku solemnizirane privatne isprave koja sadržava klauzulu ovršnosti te ima snagu ovršne isprave, izuzev tzv. službenih stanova.

(2) Ugovor o najmu sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najviše deset godina.

(3) Ugovor o najmu sadrži osobito:

1. naznačenje ugovornih strana,
2. podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom
3. opis stana (zgrada, ulica, broj stana, broj prostorija, površina i opremljenost stana),
4. visinu najamnine i način plaćanja,
5. odredbu o pravu najmodavca da zadržava pravo izmjene visine najamnine,
6. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
7. odredbe da najmoprimac ne smije vršiti preinake ili adaptacije u stanu ili zajedničkim prostorijama i uređajima zgrade bez suglasnosti najmodavca,
8. obveze ugovornih strana glede tekućeg i investicijskog održavanja stana,
9. vrijeme trajanja najma,
10. odrede o otkazu i otkaznim rokovima,
11. odredbe o pravu vlasnika na ulazak u stan radi kontrole korištenja stana,
12. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpise ugovornih strana,
13. odredbe o primopredaji stana.

Članak 23.

Podnositelj zahtjeva koji odbije zaključiti ugovor o najmu stana u roku od 15 dana za ponuđeni stan gubi pravo na davanje stana u najam za vrijeme važenja liste iz članka 19. ove Odluke.

Članak 24.

Ugovor o najmu prestaje na način određen Zakonom, ovom Odlukom ili ugovorom o najmu stana.

Članak 25.

Osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako najmoprimac ili drugi korisnici stana:

- ne koriste stan duže od tri mjeseca bez odobrenja najmodavca,
- remete javni red i mir ili svojim postupcima čini druge kažnjive radnje u svezi korištenja stana.

Članak 26.

Osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana ako:

- najmoprimac ili drugi korisnici stana steknu u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, te je najmoprimac dužan stan predati u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana raskida ugovora,
- se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na davanje stana u najam, te je najmoprimac dužan stan predati u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 8 dana od dana raskida ugovora.

Članak 27.

(1) Otkaz se daje u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno uz potpis najmoprimca ili poštom preporučeno.

(2) Otkazni rok za iseljenje je tri mjeseca, a počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

(3) Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana pošti.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 28.

(1) Najmodavac predaje najmoprimcu stan u stanju pogodnom za stanovanje.

(2) Najmodavac i najmoprimac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.

(3) Zapisnik o primopredaji stana čini sastavni dio ugovora o najmu stana..

Članak 29.

(1) Najmoprimac je dužan koristiti se stanom na način da ga čuva od oštećenja.

(2) Najmoprimac ne smije vršiti preinake ili adaptacije u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

Članak 30.

(1) Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili korisnici stana prouzroče u stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(2) Za dužnu najamninu i naknadu štete iz stavka 1. ovoga članka postoji zakonsko založno pravo najmodavca na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i

članova njegova kućanstva, koje mogu biti predmet ovrhe. Najmodavac može te pokretnine prilikom iseljenja najmoprimca zadržati dok ne bude plaćen dužni iznos najamnine odnosno naknade štete.

Članak 31.

Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma predati stan najmodavcu u stanju u kojem ga je zaprimio uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem stanom, osim ako su stranke drukčije ugovorile.

Članak 32.

(1) U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, najam se nastavlja s jednim od članova kućanstva.

(2) Članovikućanstva najmoprimca dužni su izvijestiti najmodavca o smrti dosadašnjeg najmoprimca ili njegovom iseljenju u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja.

(3) Promjenom jedne od ugovornih strana ne mijenja se odredba o važenju ugovora.

VI. UTVRĐIVANJE VISINE NAJMANINE

Članak 33.

(1) Zaštićenu najamninu plaćaju osobe iz članka 12. stavka 1. točke c. ove odluke.

(2) Visina zaštićene najamnine određena je Uredbom Vlade Republike Hrvatske o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

Članak 34.

(1) Visinu slobodno ugovorene najamnine koju za najam stana plaćaju najmoprimci u slučajevima propisanim Zakonom o najmu stanova, utvrđuje u skladu s Odlukom o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine tijelo Općine nadležno za raspolaganje nekretninama, s tim da slobodna najamnina ne može biti manja od dvostrukog mjesečnog iznosa zaštićene najamnine.

(2) Slobodno ugovorena najamnina iz ugovora o najmu stana sklopljenog na neodređeno vrijeme ne može se mijenjati prije isteka roka od jedne godine. Nakon toga roka, svaka ugovorna strana može u pisanom obliku predložiti izmjenu visine najamnine.

(3) Pri izmjeni najamnine nakon protoka roka iz stavka 1. ovoga članka, može se ugovoriti ugovoriti viša najamnina za daljnje razdoblje, ali najviše do iznosa koji odgovara iznosu do 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najamnine u Općini Josipdol za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može usporediti sa stanom koji se daje u najam.

(4) Neprihvatanjem uvjeta iz prethodnog stavka ovog članka, ugovor o najmu stana se raskida uz zakonom propisani rok.

Članak 35.

Tijelo Općine nadležno za raspolaganje nekretninama posebnom odlukom utvrđuje visinu najamnine za metar četvorni površine stana.

Članak 36.

- (1) Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog ugovorom o najmu.
- (2) Najamnina se plaća do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec.
- (3) Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 2. ovog članka plaća zateznu kamatu.

VII. POSTUPAK I UVJETI ZA DAVANJE SUGLASNOSTI ZA ZAMJENU STANA

Članak 37.

Tijelo Općine nadležno za raspolaganje nekretninama daje suglasnost za zamjenu stanova koji su u vlasništvu Općine ukoliko su ispunjeni zakonski uvjeti.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 38.

Službenicima i namještenicima u upravnim tijelima Općine Josipdol, javnim ustanovama i trgovačkim društvima čiji je osnivač Općina Josipdol stan se daje u najam s obvezom plaćanja najamnine određene za tzv. službene stanove.

Članak 39.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Službenom glasniku Općine Josipdol".

Predsjednica Općinskog vijeća

Andelina Božičević, prof. reh.

O B R A Z L O Ž E N J E

uz prijedlog Odluke o davanju stanova u vlasništvu Općine Josipdol u najam

1. Pravni temelj

Pravni temelj za donošenje ovog akta sadržan je u odredbi članka 51. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96, 48/98 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 66/98 – isp. Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/06, 68/18 i 105/20 - Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 30. Statuta Općine Josipdol ("Glasnik Karlovačke Županije", broj 12/21 i 40/21) kojim je propisana nadležnost Općinskog vijeća Općine Josipdol za donošenje ovog akta.

2. Ocjena stanja, osnovna pitanja koja se uređuju ovim aktom, te svrha koja se želi postići uređenjem odnosa na predloženi način

Ovaj prijedlog akta pokrenut je radi određivanja uvjeta i mjerila za davanje u stanova u vlasništvu Općine Josipdol, zatim se određuje postupak i tijelo za davanje stana u vlasništvu Općine Josipdol u najam, veličina stana koji se može dati u najam, najamnina i prava i obveze najmodavca i najmoprimca, a isti opći akt je Općina Josipdol bila obvezna donijeti **još tijekom 1996. godine.**

Zbog navedenih razloga predlaže se Općinskom vijeću Općine Josipdol da raspravi i usvoji dostavljeni Prijedlog akta.

3. Procjena sredstava potrebnih za provođenje akta, te način njihova osiguranja

Dodatna sredstva u Proračunu Općine Josipdol za ostvarenje predloženog akta nisu potrebna.

4. Tekst prijedloga akta s obrazloženjem

U prilogu se dostavlja tekst Odluke o davanju stanova u vlasništvu Općine Josipdol u najam