

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96.,66/98., 22/06,68/18 i 105/20) (U daljnjem tekstu: Zakon) i članka 39. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 36/09,150/11.,144/12., 19/13 , 137/15,123/17 i 144/20) i članka 32. Statuta općine Oriovac ( „Službeni vjesnik Općine Oriovac“ broj 13/24), Općinsko vijeće općine Oriovac na 8. sjednici održanoj 30.03.2026. godine donosi

## **ODLUKU**

### **o davanju općinskih stanova u najam**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

- (1) Ovom Odlukom propisuju se postupak, uvjeti, kriteriji i nadležna tijela za davanje stanova u vlasništvu Općine Oriovac u najam, prava i obveze ugovornih strana i druga pitanja u vezi s davanjem općinskih stanova u najam.
- (2) Izrazi koji se koriste u ovoj odluci, a imaju rodno značenje, bez obzira na to jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu, odnose se na jednak način na muški i ženski rod.

##### **Članak 2.**

- (1) Stanom, u smislu ove Odluke, smatra se skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje s potrebnim sporednim prostorijama čine zatvorenu građevinsku cjelinu s posebnim ulazom.
- (2) Druge prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi (garaže, praonice rublja i sl.) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje plaća se posebna naknada.

#### **II. UVJETI I KRITERIJI ZA DAVANJE OPĆINSKIH STANOVA U NAJAM**

##### **Članak 3.**

- (1) Stanovi u vlasništvu Općine Oriovac daju se u najam putem
  - javnog natječaja i
  - neposredno, bez provedbe javnog natječaja, u slučajevima i na način propisan člankom 30. ove Odluke.

##### **Članak 4.**

- (1) Stanovi iz članka 3. ove Odluke daju se u najam građanima pod sljedećim uvjetima:
  - da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske ili državljanin druge države članice Europske unije,
  - da podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam nema stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske,
  - da podnositelj zahtjeva nije otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ br. 43/92, 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 58/95, 11/96, 11/97, 68/98, 163/98, 96/99, 120/00, 78/02),
  - da podnositelj zahtjeva ili članovi obiteljskog domaćinstva ne koriste stan bez valjane pravne osnove, odnosno da protiv njih ne postoji pravomoćna sudska presuda radi iseljenja temeljem koje su bili dužni iseliti iz stana u vlasništvu RH ili JL(R)S,
  - da se protiv podnositelja zahtjeva ne vodi kazneni postupak.

- (2) Uvjeti iz stavka 1. ovog članka odnose se na sve članove kućanstva podnositelja zahtjeva pojedinačno.

#### Članak 5.

- (1) Članom kućanstva u smislu odredbi ove Odluke smatra se osoba u bračnoj zajednici, te sljedeće moguće osobe koje sa podnositeljem zahtjeva zajedno žive:
- srodnici po krvi u pravoj liniji,
  - pastorčad i usvojenici,
  - usvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati,
  - osoba koja živi sa podnositeljem zahtjeva u izvanbračnoj zajednici.

#### Članak 6.

- (1) Stanovi iz članka 1. stavka 1. ove Odluke daju se u najam podnositeljima zahtjeva prema redoslijedu utvrđenim listom reda prvenstva.
- (2) Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđuje se na osnovi sljedećih kriterija:
- broja članova domaćinstva podnositelja zahtjeva,
  - statusa po sudjelovanju u Domovinskom ratu.

#### Članak 7.

Kriteriji iz članka 6. ove Odluke izražavaju se u bodovima, sukladno odredbama ove Odluke.

#### Članak 8.

- (1) Broj članova zajedničkog kućanstva podnositelja zahtjeva izražava se kroz odgovarajući broj bodova:

Broj članova domaćinstva	Broj bodova
Samac	6 bodova
2 člana	9 bodova
3 člana	13 bodova
Za svakog sljedećeg člana	+5 bodova

- (2) Osobi koja ima svojstvo samohranog roditelja pripada dodatnih 5 bodova.
- (3) Svojstvo samohranog roditelja dokazuje se Uvjerenjem centra za socijalnu skrb.

#### Članak 9.

- (1) Za sudjelovanje u Domovinskom ratu, podnositelj zahtjeva sa statusom hrvatskog branitelja dobiva 10 bodova.
- (2) Status hrvatskog branitelja u Domovinskom ratu utvrđuje se prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine“ br. 121/17, 98/19, 84/21, 156/23), a na temelju uvjerenja Ministarstva hrvatskih branitelja, odnosno drugog nadležnog tijela sukladno posebnom propisu.

## Članak 10.

- (1) Bodovi dobiveni po kriterijima iz članka 8. i članka 9. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovu njih utvrđuje redoslijed na listi reda prvenstva.
- (2) Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost pri ostvarivanju prava na dodjelu stana ima podnositelj koji ima prijavljeno prebivalište na području Općine Oriovac.
- (3) Ako su podnositelji i po toj osnovi izjednačeni, prednost ima podnositelj sa statusom hrvatskog branitelja.
- (4) Ako su podnositelji zahtjeva i tada izjednačeni, prednost ima podnositelj s većim brojem članova kućanstva.
- (5) Lista reda prvenstva formira se kod svake dodjele stanova.

## III. POSTUPAK DAVANJA OPĆINSKIH STANOVA U NAJAM

### Članak 11.

- (1) O raspisivanju i objavi javnog natječaja za davanje u najama stanova (dalje u tekstu: Natječaj) odlučuje načelnik Općine Oriovac.
- (2) Natječaj obvezno sadrži:
  - uvjete za sudjelovanje u postupku,
  - kriterije za utvrđivanje liste reda prvenstva,
  - obveznu dokumentaciju koja se prilaže uz zahtjev,
  - naznaku roka za podnošenje zahtjeva s potpunom dokumentacijom,
  - podatke o stanu koji se daje u najam,
  - način i mjesto podnošenja zahtjeva.
- (3) Javni natječaj za davanje općinskog stana u najam mora se objaviti na oglasnoj i na službenoj internetskoj stranici Općine Oriovac.
- (4) Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu kojeg svi zainteresirani mogu preuzeti na službenoj internetskoj stranici Općine ([www.oriovac.hr](http://www.oriovac.hr)) ili u Općini Oriovac.
- (5) Rok za podnošenje zahtjeva ne može biti kraći od 15 dana od dana objave Natječaja.

### Članak 12.

- (1) Načelnik osniva i imenuje Povjerenstvo za davanje u najam stanova (dalje u tekstu : Povjerenstvo).
- (2) Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.
- (3) Zadaće Povjerenstva su:
  - Provođenje postupka Natječaja,
  - Utvrđivanje i predlaganje liste reda prvenstva,
  - Predlaganje davanja u najam stanova na temelju liste prvenstva,
  - Razmatranje zahtjeva za neposredno davanje stanova u najam i predlaganje neposrednog davanja u najam stana osobama.

### Članak 13.

- (1) Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev za davanje stana u najam priložiti dokumentaciju kojom dokazuje ispunjavanje uvjeta iz članka 4. ove Odluke te pravo na uvrštenje na listu reda prvenstva.
- (2) Uz zahtjev se obvezno prilaže:
  - preslika osobne iskaznice ili domovnice za podnositelja zahtjeva i članove njegovog kućanstva,
  - uvjerenje o prebivalištu, ne starije od 30 dana, izdano od Ministarstva unutarnjih poslova, za podnositelja zahtjeva i članove njegova kućanstva,

- izvadak iz matične knjige rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegovog kućanstva te, prema potrebi, izvadak iz matične knjige vjenčanih ili druge isprave kojima se dokazuje srodstvo ili drugi odnos iz članka 5. ove Odluke, ne starije od šest mjeseci,
- potvrdu nadležnog općinskog suda da protiv osobe nije vođen postupak radi iseljenja iz stana ili Izjavu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da podnositelj zahtjeva i članovi kućanstva nisu pravomoćno sudskom odlukom iseljeni iz stana u vlasništvu RH ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- uvjerenje zemljišnoknjižnog odjela nadležnog općinskog suda, ne starije od 30 dana, da podnositelj zahtjeva i članovi njegovog kućanstva nisu upisani kao vlasnici ili suvlasnici nekretnina,
- potvrda nadležnog suda, ne starija od 30 dana, da se protiv podnositelja zahtjeva ne vodi kazneni postupak.

(3) Općina Oriovac može po službenoj dužnosti provjeriti točnost podataka navedenih u zahtjevu.

#### Članak 14.

- (1) Za zahtjeve koji su nepotpuni, podnositelju zahtjeva odredit će se, u pisanom obliku, dopunski rok od 8 dana da dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom.
- (2) Ako zahtjevu nedostaju dokazi kojima se dokazuju uvjeti iz članka 4. ove Odluke, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, zahtjev se neće razmatrati.

#### Članak 15.

- (1) Na prijedlog Povjerenstva načelnik donosi Prijedlog liste reda prvenstva.
- (2) Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Općine Oriovac.
- (3) Podnositelji zahtjeva imaju pravo iznijeti primjedbu na prijedlog liste reda prvenstva u roku od 8 dana od njezine objave, o kojoj će se očitovati načelnik.
- (4) Lista reda prvenstva stupa na snagu danom donošenja, a objavljuje se na način utvrđen stavkom 2. ovog članka.
- (5) Temeljem Liste reda prvenstva načelnik donosi Odluku o davanju u najam općinskog stana, koja se dostavlja svima kandidatima na natječaju.

#### Članak 16.

- (1) Lista reda prvenstva sadrži:
  - redni broj podnositelja zahtjeva,
  - ime i prezime podnositelja zahtjeva,
  - OIB podnositelja zahtjeva,
  - ukupan broj bodova iskazan prema kriterijima iz ove Odluke,
  - potpis načelnika,
  - mjesto i datum utvrđivanja liste reda prvenstva.

### IV. UGOVOR O NAJMU STANA

#### Članak 17.

- (1) Na temelju Odluke o davanju stana u najam zaključuje se ugovor o najmu stana.
- (2) Ugovorne strane u smislu ove Odluke su najmodavac i najmoprimac.
- (3) Najmodavac u smislu ove Odluke je Općina Oriovac, a koja kao vlasnik stana sklapa ugovor o najmu.

- (4) Najmoprimac u smislu ove Odluke je fizička osoba koja na temelju ugovora o najmu koristi stan u vlasništvu Općine Oriovac.
- (5) Ugovor o najmu sklapa se u obliku javnobilježničkog akta i ima snagu ovršne isprave sukladno Zakonu o javnom bilježništvu („Narodne novine“ br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22)
- (6) Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina.  
Ugovor o najmu stana kao i sve promjene glede visine najamnine dostavljaju se nadležnoj poreznoj upravi.
- (7) Po isteku roka iz stavka 3. ovog članka, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao svoje obveze iz ugovora.

#### Članak 18.

- (1) Ugovor prestaje istekom roka, otkazom, raskidom, sporazumom stranaka ili u drugim slučajevima propisanim Zakonom i ovom Odlukom.
- (2) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito:
  - ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najmninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
  - ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja najmodavca,
  - ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom,
  - 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.
- (3) 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.

#### Članak 19.

- (1) Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana ako:
  - najmoprimac ili drugi korisnici zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
  - ako najmoprimac preinačuje stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca.

#### Članak 20.

- (1) Najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem, te ga dostavlja najmoprimcu neposredno uz potpis ili preporučenom poštom.
- (2) Otkazom se određuje rok za iseljenje iz stana koji ne može biti kraći od 15 dana.
- (3) Ako najmoprimac odbije primitak pisanog otkaza, smatrat će se da je dostava izvršena danom predaje pošiljke pošti.
- (4) Po prestanku ugovora najmoprimac je dužan predati stan najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku određenom otkazom, raskidom ili ugovorom o najmu stana.

- (5) Ako najmoprimac ne preda stan u ostavljenom roku, najmodavac može, na temelju ovršne isprave, pokrenuti postupak ovrhe radi iseljenja i predaje stana u posjed sukladno odredbama Ovršnog zakona („Narodne novine“ br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24).

## V. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

### Članak 21.

- (1) Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana.
- (2) Najmoprimac je dužan useliti u stan najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku utvrđenim ugovorom.
- (3) Najmodavac i najmoprimac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.
- (4) Ako najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od ugovora, te najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana.

### Članak 22.

- (1) Kada najmoprimac ili njegov bračni drug ili netko od članova domaćinstva upisan u ugovoru o najmu stana steknu u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao posebni dio zgrade u Republici Hrvatskoj, najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana, a najmoprimac je dužan stan predati u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari.
- (2) Rok za predaju stana u posjed najmodavcu iz stavka 1. ovog članka je 30 dana od dana kada je najmodavac izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana.
- (3) U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga.
- (4) Ako bračnog druga nema, prava i obveze prelaze na dijete, pastorka ili usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu.
- (5) O nastaloj promjeni iz stavka 3 i 4. ovog članka osobe koje nastave koristiti stan dužne su obavijestiti Općinu Oriovac u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca, smatrat će se da stan koriste bez pravne osnove.

### Članak 23.

- (1) Najmoprimac je dužan koristiti stan samo u svrhu stanovanja i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.
- (2) Najmoprimac je dužan ovlaštenim službenim osobama općine Oriovac, uz prethodnu najavu, dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja.
- (3) O obavljenoj kontroli, službena osoba sastavlja zapisnik.

### Članak 24.

Najmoprimac je dužan snositi troškove tekućeg održavanja stana, režijske troškove (električna energija, voda i sl) kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao ili koje su uzrokovale osobe koje se koriste stanom.

### Članak 25.

- (1) Najmoprimac smije samo uz pisanu suglasnost najmodavca činiti preinake kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled stana pri čemu se međusobni odnosi u vezi s izvođenjem radova uređuju posebnim ugovorom.

- (2) Ukoliko je najmoprimac dobio od Općine Oriovac suglasnost za izvođenje radova i sklopio s Općinom Oriovac ugovor iz stavka 1. ovog članka, dužan je u roku od 15 dana od dana izvedenih radova o tome pisano izvijestiti Općinu Oriovac.
- (3) Ukoliko se utvrdi, po izvedenim radovima, da postoji osnova za priznavanje uloženi sredstava, Općina Oriovac izvršit će procjenu uloženi sredstava i sukladno tome, načelnik će utvrditi iznos koji se najmoprimcu priznaje kroz naplatu najamnine.
- (4) O priznavanju uloženi sredstava najmoprimcu načelnik će donijeti poseban zaključak.

#### Članak 26.

- (1) Najmodavac može, za stan za koji se utvrdi da ne ispunjava uvjete iz članka 2. ove Odluke, ili se od strane ovlaštenih službenih osoba Općine Oriovac, zapisnikom procjeni procijeni da stan više ne udovoljava osnovnim i minimalnim uvjetima za normalno stanovanje, ukinuti status stana.
- (2) U slučaju iz prethodnog stavka, Općina Oriovac dužna je najmoprimcu koji je stanovao u predmetnom stanu, prema valjanoj pravnoj osnovi, osigurati drugi odgovarajući zamjenski smještaj ukoliko je dostupan.

### VI. NAJAMNINA

#### Članak 27.

- (1) Najamnina koju za korištenje stana plaća najmoprimac može biti :
  - Zaštićena najamnina
  - Slobodno ugovorena najamnina
- (2) Visina zaštićene najamnine utvrđuje se na temelju uvjeta i mjerila određenih od strane Vlade Republike Hrvatske.
- (3) Zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovnog održavanja stambene zgrade, određenog posebnim propisom.

#### Članak 28.

- (1) Zaštićenu najmninu plaćaju najmoprimci koji dobiju u najam stan koji :
  - se koriste stanovima izgrađenim sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja,
  - se koriste stanom na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja,
  - su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava na stanu do dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova,
  - su određeni posebnim propisima.

#### Članak 29.

Najmoprimci koji dobiju u najam općinski stan, a nemaju status zaštićenog najmoprimca, plaćaju slobodno ugovorenu najmninu koja se određuje odlukom načelnika.

### VII. NEPOSREDNO DAVANJE STANA U NAJAM

#### Članak 30.

- (1) Stan se može dati u najam neposredno, bez provedbe javnog natječaja, u sljedećim slučajevima:
  - osobama koje na dan stupanja na snagu ove Odluke neprekidno koriste stan u vlasništvu Općine dulje od pet godina;

- osobama koje su se našle u osobito teškom socijalnom i imovinskom položaju te nemaju osiguran drugi odgovarajući smještaj.
- (2) Neposredno davanje stana u najam može se odobriti pod uvjetom da osoba:
- nema u vlasništvu ili suvlasništvu useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske;
  - nema osiguran drugi odgovarajući smještaj;
  - stvarno koristi predmetni stan;
  - nalazi se u teškom socijalnom i imovinskom položaju.
- (3) Teškim socijalnim i imovinskim položajem u smislu ove Odluke smatra se osobito:
- nezaposlenost podnositelja zahtjeva ili punoljetnih članova kućanstva,
  - korištenje prava iz sustava socijalne skrbi,
  - nedostatak redovitih prihoda,
  - radna nesposobnost ili invaliditet,
  - starija životna dob bez prihoda,
  - samohrano roditeljstvo bez dostatnih sredstava za uzdržavanje.
- (4) Ispunjavanje uvjeta iz ovoga članka utvrđuje Općina Oriovac na temelju raspoloživih službenih evidencija, izjava korisnika, saznanja nadležnih tijela te, prema potrebi, neposrednim uvidom na terenu, o čemu se sastavlja službena bilješka.
- (5) Ugovor sklopljen na temelju ovog članka sklapa se radi zaštite stambenog zbrinjavanja socijalno ugroženih osoba.
- (6) Najmoprimci koji ostvare pravo na najam općinskog stana na temelju ovog članka plaćaju najamninu koja se utvrđuje posebnom odlukom općinskog načelnika.

## VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 31.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o davanju općinskih stanova u najam („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ br. 24/2017).

### Članak 32.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u „Službenom vjesniku Općine Oriovac“.

## OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ORIOVAC

KLASA:370-01/26-01/1  
Urbroj: 2178-10-03-26-1  
Oriovac, 30.03. 2026..godine.

PREDsjedNIK VIJEĆA  
OPĆINE ORIOVAC

Miroslav Marčić, univ.spec.oec.

