

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96.,66/98., 22/06) i članka 39. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01.-vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11.,144/12., 19/13 i 137/15) i članka 32. Statuta Općine Oriovac („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 10/09, 7/13) Općinsko vijeće Općine Oriovac na 4.sjednici održanoj 23.11.2017. godine donosi

ODLUKU o davanju općinskih stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se postupak, uvjeti, kriteriji i tijela za davanje stanova u vlasništvu Općine Oriovac u najam, visina najamnine, prava i obveze ugovornih strana, te postupak i uvjeti za davanje suglasnosti za zamjenu stanova i druga pitanja u vezi s davanjem općinskih stanova u najam.

Članak 2.

Stanom, u smislu ove Odluke, smatra se skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje s potrebnim sporednim prostorijama čine zatvorenu građevinsku cjelinu s posebnim ulazom.

Ostale 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.

Stanovi u vlasništvu Općine Oriovac daju se u najam u skladu s odredbama ove Odluke.

Članak 4.

Stanovi iz članka 3. ove Odluke daju se u najam građanima pod sljedećim uvjetima:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske,
- da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području Općine Oriovac u neprekidnom trajanju od najmanje pet godina ili isprekidanom trajanju 15 godina,
- da podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam nema stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske, odnosno da kuću ili stan koji je imao u vlasništvu ili suvlasništvu nije prodao, darovao ili na bilo koji drugi način otuđio u prethodnih 10 godina od dana objave natječaja, odnosno od dana zaključenja Ugovora o najmu stana,
- da podnositelj zahtjeva nije otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo,
- da ukupni prosječni mjesečni neto prihod obiteljskog domaćinstva ostvaren u prethodnoj godini (sva sredstva ostvarena od rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način) ne prelazi iznos prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini, a kod samaca iznos od 50 % iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini,
- 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 gradskog stana,
- da se protiv podnositelja zahtjeva ne vodi kazneni postupak.

Uvjeti iz stavka 1 ovog članka odnose se na sve članove obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva pojedinačno, a za utvrđivanje ukupnog prosječnog mjesečnog neto prihoda članova obiteljskog domaćinstva se zbrajaju.

Članak 5.

Članom obiteljskog domaćinstva 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.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke daju se u najam podnositeljima zahtjeva prema redoslijedu utvrđenim listom reda prvenstva.

Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđuje se na osnovi sljedećih kriterija:

- broja članova domaćinstva podnositelja zahtjeva,
- radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj,
- statusa po sudjelovanju u Domovinskom ratu,
- zdravstvenog stanja:
 - a) zdravstveno stanje i invalidnost podnositelja zahtjeva i članova obiteljskog domaćinstva,
 - b) hrvatski ratni vojni invalidi,
- uvjeta stanovanja.

Članak 7.

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

Članak 8.

Broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva izražava se kroz odgovarajući broj bodova:

samac	6 bodova
2 člana	9 bodova
3 člana	13 bodova
za svakog sljedećeg člana	5 bodova

Osobi koja ima svojstvo samohranog roditelja pripada dodatnih 5 bodova.

Svojstvo samohranog roditelja dokazuje se Uvjerenjem centra za socijalnu skrb.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva za svaku punu godinu ostvarenog radnog staža u Republici Hrvatskoj pripada 0,5 bodova, s tim da se broj bodova utvrđuje najviše do 10 bodova.

Pod radnim stažem smatra se staž osiguranja ostvaren u Republici Hrvatskoj prema propisima o mirovinskom osiguranju Republike Hrvatske.

Radni staž dokazuje se elektroničkim zapisom o radno pravnom statusu.

Članak 10.

Za sudjelovanje u Domovinskom ratu, podnositelj zahtjeva dobiva:

- status „Hrvatski branitelj“ stečen u razdoblju od 30. svibnja 1990. do 15. siječnja 1992. godine – 10 bodova, te za svaki dodatni mjesec nakon 15.siječnja 1992. godine dodatnih 0,5 bodova.
- svaki mjesec proveden u obrani Republike Hrvatske u statusu hrvatskog branitelja 0,5 bodova.

Ukupan broj bodova ne može biti veći od 15.

Status hrvatskog branitelja u Domovinskom ratu utvrđuje se prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, a temeljem uvjerenja nadležnog ureda Ministarstva obrane.

Članak 11.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno njegove obitelji, podnositelju zahtjeva pripada:

invalidi sa 100 % oštećenja	10 bodova
invalidi sa 90 % oštećenja	9 bodova
invalidi sa 80 % oštećenja	8 bodova
invalidi sa 70 % oštećenja	7 bodova
invalidi sa 60 % oštećenja	6 bodova
invalidi sa 50% oštećenja	5 bodova
invalidi sa 40 % oštećenja	4 boda
invalidi sa 30 % oštećenja	3 boda
invalidi sa 20 % oštećenja	2 boda
invalidi sa 10 % oštećenja	1 bod
podnositelj zahtjeva, roditelj invalidnog djeteta	2 boda
oboljelima od kroničnih bolesti (prema listi ovakvih bolesti)	5 bodova

Okolnosti iz prethodnog stavka dokazuju se rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (podstavak 1-10), nalazom prvostupanjskog tijela vještačenja Centra za socijalnu skrb (podstavak 11).

Invalidnost u smislu ovog članka boduje se za svakog člana domaćinstva sa invaliditetom.

Najveći mogući broj bodova po kriteriju iz ovog članka je 15.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma pripadaju bodovi određeni člankom 11 ove Odluke uvećani za 2 boda.

Postotak oštećenja organizma dokazuje se rješenjem nadležnog tijela uprave o priznatom statusu ratnog vojnog invalida.

Podnositelju zahtjeva s posebno otežanim socijalnim i materijalnim pravima pripada:

Roditelju ili usvojitelju ili skrbniku mentalno retardiranog, hendikepiranog i invalidnog djeteta odnosno osobe, pod uvjetom da se dijete ili štice osoba ne nalazi na odgoju i skrbi u ustanovi	10 bodova
--	-----------

Podnositelju zahtjeva, samcu, starijem od 70 godina	5 bodova
---	----------

Članak 13.

Uvjeti stanovanja podnositelja zamolbe vrednuju se na sljedeći način:

Podstanar (zaključeni važeći Ugovor o najmu stana u trajanju od najmanje 6 mjeseci)	10 bodova
Ostali oblici stanovanja (kod roditelja, rodbine i sl.)	5 bodova

Članak 14.

Bodovi dobiveni po kriterijima iz članka 8. do 13. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovu njih utvrđuje redoslijed na listi reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja imaju jednak broj bodova, prednost pri ostvarivanju prava na dodjelu stana ima onaj podnositelj iz članka 12. stavka 3. podstavka 1. Ako više podnositelja imaju ovakav status, prednost ima onaj podnositelj sa statusom Hrvatskog branitelja, a ukoliko su podnositelji zahtjeva i tada izjednačeni, prednost ima onaj podnositelj s manjim ukupnim mjesečnim neto prihodima po članu obiteljskog domaćinstva.

Lista reda prvenstva formira se kod svake dodjele stanova.

Članak 15.

Odgovarajućim stanom smatra se stan veličine propisane Zakonom o najmu stanova.

III. POSTUPAK DAVANJA OPĆINSKIH STANOVA U NAJAM

Članak 16.

Odluke u svezi najma stana donosi načelnik Općine Oriovac (u daljnjem tekstu: načelnik) na prijedlog Jedinog upravnog odjela (u daljnjem tekstu: Upravni odjel).

Stručno-administrativne odnosno tehničke poslove za načelnika obavlja Jedinog upravni odjel.

Članak 17.

Postupak za utvrđivanje liste reda prvenstva pokreće načelnik, na prijedlog Jedinog upravnog odjela, objavljivanjem Javnog natječaja za davanje općinskog stana u najam.

Javni natječaj obvezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku da je rok za podnošenje zahtjeva zajedno sa svom potrebnom dokumentacijom 15 dana od dana objavljivanja javnog natječaja.

Javni natječaj za davanje općinskog stana u najam mora se objaviti na oglasnoj ploči Općine Oriovac i na službenim web stranicama.

Članak 18.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu kojeg svi zainteresirani mogu dobiti u Jedinom upravnom odjelu.

Članak 19.

Podnositelj zahtjeva mora zahtjevu za davanje stanova u najam priložiti dokumente kojima dokazuje pravo na uvrštenje na listu reda prvenstva za dodjelu stana iz članka 4. ove Odluke:

- domovnicu ili ovjerenu presliku osobne iskaznice u izvorniku ili ovjerenoj preslici,
- uvjerenje o prebivalištu, ne starije od 30 dana, izdanog od strane Ministarstva unutarnjih poslova za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva s naznakom dužine prebivališta na području Općine Oriovac, u izvorniku ili ovjerenoj preslici,
- izvadak iz matične knjige rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva, izvadak iz matične knjige vjenčanih kao dokaz bračnog statusa kao i druge odgovarajuće isprave kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva sa članovima njegovog obiteljskog domaćinstva iz članka 5. ove Odluke, ne starije od 6 mjeseci,
- isprave o visini primanja podnositelja zahtjeva i članova obitelji (potvrda o ukupnim primanjima ovjerena pečatom i potpisana od poslodavca i uvjerenje porezne uprave o visini neto prihoda za prethodnu godinu, odnosno drugi odgovarajući dokaz o visini primanja),
- potvrda Općinskog suda za podnositelja zahtjeva i članova obiteljskog domaćinstva u mjestu gdje imaju i gdje su imali prijavljeno prebivalište, prema uvjerenju o prebivalištu, o tome da nisu upisani kao vlasnici nekretnina, ne starija od 30 dana,
- potvrda Općinskog suda da se protiv podnositelja zahtjeva ne vodi kazneni postupak, ne starija od 30 dana.

Članak 20.

Za zahtjeve koji su nepotpuni, podnositelju zahtjeva odredit će se, u pisanom obliku, dopunski rok od 8 dana da dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom.

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 21.

Na prijedlog Jedinog upravnog odjela načelnik donosi Prijedlog liste reda prvenstva.

Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Oriovac i službenim web stranicama.

Podnositelji zahtjeva mogu dati prigovor na prijedlog liste reda prvenstva u roku od 8 dana od dana objave.

Nakon razmatranja prigovora, načelnik je dužan, na prijedlog Upravnog odjela, u roku od 30 dana od dana isteka roka za prigovor, utvrditi listu reda prvenstva za davanje gradskih stanova u najam.

Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Oriovac i stupa na snagu danom donošenja, a objavljuje se na način utvrđen stavkom 2 .ovog članka.

Lista reda prvenstva nije upravni akt i protiv nje se ne može pokrenuti upravni spor, već se može zatražiti sudska zaštita kod redovnog suda.

Temeljem liste reda prvenstva načelnik donosi Odluku o davanju u najam općinskog stana, koja se dostavlja svima kandidatima na natječaju.

Članak 22.

Lista reda prvenstva sadrži:

- redni broj,
- ime i prezime podnositelja zahtjeva,
- OIB podnositelja zahtjeva,
- ukupan broj bodova iskazan po pojedinačnim osnovama i mjerilima iz ove Odluke,
- potpis načelnika,
- mjesto i datum utvrđivanja liste reda prvenstva.

Članak 23.

Izuzetno, van liste reda prvenstva, načelnik može, na prijedlog Upravnog odjela, dati u najam stan mještanima Općine Oriovac u sljedećim slučajevima:

- teškim socijalnim slučajevima, prema mišljenju nadležnog tijela za socijalnu skrb, ukoliko ispunjavaju uvjete iz članka 4. ove Odluke,
- osobama čiji su priznati rezultati rada značajni za Općinu Oriovac, te ako se ocjenjuje da će svojim radom pridonijeti razvoju Općine Oriovac,
- posebno opravdanim slučajevima.

IV. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 24.

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

Ugovor se zaključuje u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina.

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.

Ugovor o najmu stana prestaje na način određen Zakonom, ovom Odlukom i Ugovorom.

Članak 25.

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

- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno duže od 3 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 ostale vlasnika posebnih dijelova zgrade u mirnom korištenju tih posebnih dijelova (stanova ili poslovnih prostora) i zajedničkih prostora u zgradi,
- u slučaju da zbog realizacije projekata od važnosti za Općinu Oriovac pojedini stan u vlasništvu Općine Oriovac treba srušiti, rekonstruirati ili promijeniti mu namjenu, u kojem slučaju se Općina Oriovac obvezuje najmoprimcu osigurati zamjenski smještaj približno istih svojstava,
- ako najmoprimac i osobe navedene kao članovi obiteljskog domaćinstva, za vrijeme korištenja stana, naslijede ili na bilo koji drugi način steknu pravo vlasništva ili suvlasništva useljivog stana.

V. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

Članak 26.

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 stana nije niti sklopljen.

Članak 27.

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, ugovor o najmu stana će se jednostrano raskinuti, a najmoprimac je dužan stan predati u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari.

Ako zbog smanjenja broja članova ili promjene drugih okolnosti dođe do većeg odstupanja između veličine stana i potrebe obiteljskog domaćinstva, najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana radi neracionalnog korištenja stana uz obvezu davanja drugog odgovarajućeg stana.

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.

Članak 28.

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

Najmoprimac je dužan ovlaštenim službenim osobama Općine Oriovac dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja.

O obavljenoj kontroli, službena osoba sastavlja zapisnik.

Kontrola se obavlja redovno i posebice u slučaju dojave o nekorištenju stana od strane najmoprimca, izvođenju radova na uređenju stana protivno odredbi članka 30. ove Odluke, prenamjeni korištenja, davanju prostora u podnajam.

Članak 29.

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

Članak 30.

Najmoprimac smije samo uz pisanu suglasnost najmodavca činiti preinake kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled stana, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

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 vlasnika stana.

Ukoliko se utvrdi, po izvedenim radovima, da postoji osnova za priznavanje uložениh sredstava, Općina Oriovac izvršit će procjenu uložениh sredstava i suglasno tome, načelnik će, na prijedlog Upravnog odjela, utvrditi iznos koji se najmoprimcu priznaje kroz naplatu najamnine.

O priznavanju uložениh sredstava najmoprimcu načelnik će donijeti poseban zaključak.

Članak 31.

Najmodavac može, za stan za koji se utvrdi da ne ispunjava uvjete iz članka 2. ove Odluke, ili se od strane službenih osoba procijeni da stan više ne udovoljava osnovnim i minimalnim uvjetima za normalno stanovanje, ukinuti status stana.

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.

VI. UTVRĐIVANJE VISINE NAJAMNINE

Članak 32.

Visina zaštićene najamnine utvrđuje se na temelju uvjeta i mjerila određenih od strane Vlade Republike Hrvatske, u skladu sa Zakonom o najmu stanova, odnosno Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

Zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovnog održavanja stambene zgrade, određenog posebnim propisom.

Članak 33.

Najmoprimac za stan koji koristi u najmu plaća zaštićenu odnosno slobodno ugovorenu najamninu.

Zaštićenu najamninu plaćaju najmoprimci koji dobiju u najam stan prema odredbama ove Odluke, osim u slučaju iz članka 23. stavak 1. podstavak 2. i 3. ove Odluke.

Najmoprimci koji dobiju u najam gradski stan, a nemaju status zaštićenog najmoprimea, plaćaju slobodno ugovorenu najamninu koja se određuje zaključkom načelnika.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 34.

Svi korisnici stanova u vlasništvu Općine Oriovac koji su do trenutka stupanja na snagu ove Odluke koristili stanove i to u periodu dužem od 10 godina neprekidno, a koji udovoljavaju odredbama članka 4. ove Odluke, zaključit će Ugovore o najmu stanova sa Općinom Oriovac, bez provođenja javnog natječaja.

Korisnici iz stavka 1. ovog članka dužni su odmah po pozivu Općine Oriovac dostaviti svu dokumentaciju određenu člankom 19. ove Odluke. U suprotnom, Općina Oriovac pokrenut će postupak iseljenja osoba i stvari iz predmetnog stana.

Članak 35.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u „Službenom vjesniku Brodsko-posavske županija“.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ORIOVAC

Klasa: 022-01/17-01/80
Urbroj: 2178/10-01-17-1
Oriovac, 23.11.2017.godine.

**PREDSJEDNIK VIJEĆA
OPĆINE ORIOVAC**

Josip Jagodar, mag.edu.