

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98 i 66/98, i 22/06), u svezi sa člankom 35. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09) i članka 30. Statuta Općine Kostrena („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 26/09) Općinsko vijeće Općine Kostrena na sjednici održanoj dana 21. prosinca 2011. godine donijelo je sljedeću

**ODLUKU**  
o davanju stanova u najam

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom propisuju se postupak, uvjeti, mjerila i tijela za davanje u najam stanova, koji su u vlasništvu Općine Kostrena, visina najamnine, prava i obveze ugovornih strana.

**Članak 2.**

U smislu ove Odluke:

1. Samac je osoba koja nema obitelji ili živi bez članova obitelji.
2. Obitelj čine bračni drugovi, djeca i drugi srodnici koji zajedno žive, privređuju, odnosno ostvaruju prihode na drugi način i troše ih zajedno, te osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati, te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti sa bračnom zajednicom.
3. Članovima obitelji smrtno stradaloga, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, smatraju se bračni drug, djeca rođena u braku ili izvan braka, posvojena djeca i pastorčad, roditelji, očuh, maćeha i posvojitelj.

**II. DAVANJE STANOVA U VLASNIŠTVU OPĆINE KOSTRENA U NAJAM**

**1. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM**

**Članak 3.**

Stanovi u vlasništvu Općine Kostrena daju se u najam građanima pod uvjetom:

1. da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske,
2. da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području Općine Kostrena i to najmanje posljednjih deset (10) godina bez prekida,
3. da podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam kao i članovi njegove obitelji na području Republike Hrvatske:
  - nemaju u najmu stan u vlasništvu Općine Kostrena, stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu,
  - da ne koriste stan u vlasništvu Općine Kostrena bez valjane pravne osnove,
  - nisu otkupili stan po odredbama zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,
4. da ukupni prosječni neto prihod obitelji podnositelja zahtjeva ostvaren u prethodnoj godini (sva sredstva ostvarena po osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na koji drugi način) ne prelazi dvostruki iznos prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini, a kod samaca iznos jednostrukog iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini.

Uvjeti iz stavka 1. ovog članka moraju se zadovoljiti kumulativno.

#### Članak 4.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke, daju se u najam podnositeljima zahtjeva prema redosljedu utvrđenom Listom reda prvenstva.

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

1. dužina prebivališta na području Općine Kostrena,
2. sudjelovanja u Domovinskom ratu,
3. imovinskog stanja,
4. godina radnog staža,
5. broja članova obitelji podnositelja zahtjeva,
6. zdravstvenog stanja:
  - prema invalidnosti i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegove obitelji,
  - hrvatskog ratnog vojnog invalida Domovinskog rata

#### Članak 5.

Podnositelju zahtjeva pripadaju tri (3) boda za svaku godinu prebivališta na području Općine Kostrena.

#### Članak 6.

Podnositelju zahtjeva koji prema zakonu o Pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji («Narodne novine» br. 174/04., 92/05., 2/07. Odluka Ustavnog suda RH,107/07.,65/09.,137/09.,146/10. i 55/11.) ima status Dragovoljca Domovinskog rata pripada 12 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji prema Zakonu iz stavka 1. ovog članka ima status Hrvatskog branitelja, ovisno o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu pripada:

- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| - od 4 do 6 mjeseci   | 6 bodova,    |
| - od 6 do 12 mjeseci  | 7.5 bodova,  |
| - od 12 do 24 mjeseci | 9 bodova,    |
| - od 24 do 36 mjeseci | 10.5 bodova, |
| - od 36 do 48 mjeseci | 12 bodova,   |
| - više od 48 mjeseci  | 15 bodova.   |

Podnositelju zahtjeva, članu obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 30 bodova.

Sudjelovanje u Domovinskom ratu dokazuje se Iskaznicom Hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i drugim potrebnim potvrdama izdanim od strane nadležnog ministarstva.

Prihodi članova obitelji podnositelja zahtjeva izražavaju se na način da se utvrdi visina prosječnog prihoda za prethodnu godinu po članu obitelji podnositelja zahtjeva, te se potom podnositelju zahtjeva, prema mjerilu imovinskog stanja, dodjeljuju bodovi na slijedeći način:

- Ukoliko su prihodi niži od prosječne plaće u Republici Hrvatskoj za prethodno utvrđenu godinu, za svakih 10% odstupanja naniže dodaje se 1 bod.
- Ako su prihodi viši od prosječne plaće u republici Hrvatskoj za prethodno utvrđenu godinu, za svakih započetih 10% odstupanja naviše oduzima se 1 bod.

#### Članak 7.

Prema godinama radnog staža, podnositelj zahtjeva dobiva za svaku punu godinu radnog staža jedan (1) bod.

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

Radni staž se dokazuje ovjerenom preslikom radne knjižice podnositelja.

#### Članak 8.

Prema broju članova obitelji, podnositelj zahtjeva dobiva sljedeći broj bodova:

- samac	3 boda
- dva člana obitelji	6 bodova
- tri člana obitelji	9 bodova
- četiri člana obitelji	12 bodova
- pet članova obitelji	15 bodova
- šest članova obitelji	18 bodova
- za svakog daljnjeg člana	2 boda

#### Članak 9.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva ili članova njegove obitelji podnositelju zahtjeva pripada:

1. invalidima s više od 80 % invaliditeta 20 bodova
2. invalidima s 50-80% invaliditeta 10 bodova
3. kategoriziranim osobama sa tjelesnim ili mentalnim oštećenjem pod uvjetom da se ne nalaze na odgoju i skrbi u ustanovi 10 bodova
4. bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti 5 bodova

Pod invalidima iz točke 1.2. i 3. smatraju se i Hrvatski ratni vojni invalidi Domovinskog rata.

Okolnosti iz prethodnog stavka dokazuju se:

1. za točke 1. i 2. i 3. rješenjem nadležnog tijela ili ustanove.
2. za točku 4. nalazom i mišljenjem nadležnog doktora medicine.

#### Članak 10.

Bodovi dobiveni po mjerilima iz članka 4. do članka 9. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovu njih utvrđuje redoslijed na Listi reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava na dodjelu stana u najam ima onaj podnositelj koji ima dulje vrijeme prebivalište na području Općine Kostrena.

## 2. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

#### Članak 11.

Odluku o davanju stana u najam donosi Načelnik Općine Kostrena na prijedlog Povjerenstva za dodjelu stana u najam (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka ima predsjednika i šest (6) članova koje imenuje Načelnik i to na način da su tri člana iz redova vijećnika Općinskog vijeća koje imenuje Općinsko vijeće, tri člana iz upravnih odjela Općine Kostrena i jedan član iz Odbora za zdravstvenu i socijalnu skrb Općine.

#### Članak 12.

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva pokreće Načelnik na prijedlog Povjerenstva, objavom javnog poziva u dnevnom tisku za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

Javni poziv obavezno sadrži:

1. uvjete za sudjelovanje u postupku,
2. kriterije za utvrđivanje reda prvenstva,
3. isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
4. naznaku rok za podnošenje zahtjeva.

Javni poziv za prikupljanje zahtjeva objavljuje se:

- u dnevnom tisku,
- na web stranici Općine Kostrena,
- na oglasnoj ploči Općine Kostrena

#### Članak 13.

Rok za podnošenje zahtjeva za davanje stanova u najam je 60 dana od dana objavljivanja Javnog poziva u dnevnom tisku.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu Povjerenstvu. Obrazac svi zainteresirani mogu dobiti u pisarnici Općine Kostrena, te na web stranici općine Kostrena.

#### Članak 14.

Podnositelj zahtjeva mora zahtjevu za davanje stana u najam priložiti dokaze kojima dokazuje pravo na uvrštenje na Listu reda prvenstva za dodjelu stana iz članka 3. ove Odluke:

1. domovnicu u izvorniku ili ovjerenj preslici,
2. uvjerenje o prebivalištu (ne starije od 6 mjeseci) izdano od Ministarstva unutarnjih poslova za podnositelja zahtjeva i članove njegove obitelji s naznakom dužine prebivanja na području Općine Kostrena,
3. izvadak iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegove obitelji, izvadak iz matice vjenčanih za dokazivanje bračnog statusa, kao i druge odgovarajuće isprave kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva sa članovima obitelji (ne starije od 6 mjeseci),
4. ovjerenu izjavu da ne postoje zapreke za stjecanje prava na stan iz članka 3 stavak 1. točka 3 ove Odluke,
5. dokaze o visini prihoda članova obitelji (potvrda o ukupnim primanjima ovjerenjena pečatom i potpisana od poslodavca, uvjerenje porezne uprave o visini dohotka za prethodnu godinu.).

Podnositelj zahtjeva treba zahtjevu priložiti i dokaze kojima dokazuje pravo na bodovanje prema mjerilima utvrđenim ovom odlukom.

Isprave iz stavka 1. točke 2. i 3. dostavljaju se u izvorniku ili kao ovjerene preslike

#### Članak 15.

Prijedlog Liste reda prvenstva utvrđuje načelnik na prijedlog Povjerenstva.

Podnositelji zahtjeva imaju pravo prigovora na prijedlog Liste reda prvenstva u roku od 8 dana od dana objave prijedloga Liste reda prvenstva na oglasnoj ploči . Prigovor se podnosi u pisanom obliku Načelniku.

Nakon razmatranja prigovora podnositelja zahtjeva, Načelnik je dužan roku od 30 dana utvrditi i objaviti konačnu Listu reda prvenstva za davanje stanova u najam.

Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Kostrena i na web stranicama općine Kostrena.

#### Članak 16.

Lista reda prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. prezime i ime,

3. broj bodova po pojedinim kriterijima,
4. ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
5. mjesto i datum utvrđivanja Liste reda prvenstva,
6. potpis Načelnika

#### Članak 17.

Lista reda prvenstva utvrđuje se za vrijeme od četiri (4) godine.

Osobe koje u vrijeme važenja Liste prestanu ispunjavati uvjete na osnovu kojih su uvršteni na Listu reda prvenstva, brišu se.

Osobe koje su podnijele neistinite dokaze o ispunjavanju uvjeta za uvrštenje na Listu reda prvenstva, brišu se.

Ukoliko za vrijeme važenja Liste reda prvenstva dođe do promjene broja članova obitelji podnositelj zahtjeva dužan je o tome izvijestiti Povjerenstvo, te po zahtjevu Povjerenstva dostaviti dokaze o nastaloj promjeni, radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.

#### Članak 18.

Povjerenstvo će po dobivanju mogućnosti raspolaganja stanom u vlasništvu Općine Kostrena pozvati osobu koja je u tom trenutku prva na Listi reda prvenstva radi utvrđivanja njene zainteresiranosti za dodjelu predmetnog stana u najam.

Smatra se da je podnositelj zahtjeva spreman prihvatiti ponuđeni stan za dodjelu u najam kada potpiše izjavu o svojoj spremnosti prihvaćanja dodjele predmetnog stana.

Podnositelj zahtjeva iz stavka 2. ovog članka, koji prihvati ponuđeni stan, dužan je u roku od 15 dana od dana primitka pismenog zahtjeva kojeg mu dostavlja Komisija, dostaviti dokaze iz kojih je razvidno da i dalje udovoljava uvjetima iz članka 17. stavak 2. i 4. ove Odluke.

#### Članak 19.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva primi stan koji ne odgovara potrebama njegove obitelji, zadržava utvrđeno mjesto na Listi reda prvenstva.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva ne primi stan koji ne odgovara potrebama njegove obitelji, zadržava utvrđeno mjesto na Listi reda prvenstva, s time što se stan nudi slijedećem podnositelju zahtjeva na Listi reda prvenstva.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva ne primi stan koji odgovara potrebama njegove obitelji, briše se sa Liste reda prvenstva i gubi pravo sklapanja ugovora o najmu za stan u vlasništvu Općine Kostrena za vrijeme važenja utvrđene Liste reda prvenstva.

#### Članak 20.

Odluku o davanju stana u najam donosi Načelnik na prijedlog Povjerenstva.

Odluka o davanju stana u najam oglašava se na oglasnoj ploči Općine Kostrena.

Nakon proteka roka od 8 dana od dana oglašavanja odluke na oglasnoj ploči Općine Kostrena, Odluka o davanju stana u najam dostavlja se podnositelju zahtjeva koji je potpisao pisanu izjavu o prihvaćanju dodjele stana, sa pozivom da u daljnjem roku od 8 dana od dana dostave Odluke o davanju stana u najam pristupi sklapanju ugovora o najmu stana.

#### Članak 21.

Izuzetno, izvan Liste reda prvenstva, Načelnik na prijedlog Povjerenstva, može dati stan u najam građanima, u slijedećim slučajevima:

- teškim socijalnim slučajevima, prema mišljenju nadležnog Odbora za zdravstvenu i socijalnu skrb Općine Kostrena, ukoliko ispunjavaju uvjete iz čl. 3. ove Odluke,
- osobama čiji su priznati rezultati značajni za Općinu Kostrena, te ako se ocjenjuje da će svojim radom pridonijeti razvoju Općine Kostrena,
- građanima kojima je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda na području Općine Kostrena,
- najmoprimcima, radi oslobađanja stanova koje koriste, a koji su od posebnog interesa za Općinu Kostrena,
- posebno opravdanim slučajevima.

### 3. UGOVOR O NAJMU STANA

#### Članak 22.

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 u ime Općine Kostrena kao vlasnika stana najmodavca sklapa Načelnik.

#### Članak 23.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju od 10 godina. Ugovor o najmu prestaje na način određen Zakonom o najmu stanova, ovom Odlukom i ugovorom. Izuzetno od odredbe stavka 1. ovog članka Odluke Načelnik može odobriti sklapanje ugovora o najmu stana na određeno vrijeme u trajanju manjem od deset (10) godina, posebice u slučajevima iz članka 22. ove Odluke.

#### Članak 24.

Najmodavac može, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom o najmu stanova, 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 ili članovi njegove obitelji steknu u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj, ugovor o najmu stana će se raskinuti, a najmoprimac je dužan stan predati u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana raskida ugovora.

### 4. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

#### Članak 25.

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 stavaka 2. ovog članka smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka najmoprimac se briše sa Liste reda prvenstva na osnovi odluke Načelnika, po prijedlogu Povjerenstva.

#### Članak 26.

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

#### Članak 27.

Visinu najamnine za stanove u vlasništvu Općine Kostrena utvrđuje Načelnik. Najamnina iz stavka 1. ovog članka dio je proračuna Općine Kostrena.

#### Članak 28.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog ugovorom u najmu. Najamnina se plaća do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.

#### Članak 29.

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

Najmoprimac je dužan ovlaštenim osobama Općine Kostrena dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja stana.

Kontrolu obavlja komunalno redarstvo Općine Kostrena, te o obavljenoj kontroli sastavlja zapisnik.

Kontrola se posebice obavlja u slučaju dojave o nekorištenju stana od strane najmoprimca, izvođenja radova na uređenju stana protivno odredbi članka 32. ove Odluke, prenamjeni prostora ili davanju prostora u podnajam.

#### Članak 30.

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

#### Članak 31.

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 Kostrena suglasnost za izvođenje radova i sklopio ugovor s Općinom Kostrena prema stavku 1. ovog članka, dužan je u roku od 15 dana od izvedenih radova o tome pismeno obavijestiti Općinu Kostrena.

Ukoliko bi se utvrdilo po izvedenim radovima da postoji osnova za izmjenu najamnine stana, Općina Kostrena će izvršiti novo bodovanje stana te suglasno tome utvrditi novi iznos najamnine koja će se sa najmoprimcem ugovoriti sklapanjem izmjene važećeg ugovora o najmu stana.

Najmoprimac koji je vlastitim ulaganjem izveo radove u stanu ima pravo na povrat uložениh sredstava pod uvjetom da:

- su radovi izvedeni sukladno dobivenoj suglasnosti i sklopljenom posebnom ugovoru,
- je temeljem izvedenih radova u stanu povećana prometna vrijednost stana.

Uvjeti iz prethodnog stavka ovog članka moraju biti kumulativno ispunjeni.

Visina uložениh sredstava utvrđuje se temeljem elaborata ovlaštenog vještaka građevinske struke ili temeljem troškovnika kojeg je izradio nadležni Upravni odjel Općine Kostrena te temeljem potvrde istog Upravnog odjela da su radovi izvedeni suglasno elaboratu odnosno troškovniku.

Sa visinom uložениh sredstava iz prethodnog stavka ovog članka mora se suglasiti Načelnik.

Najmoprimcu se uložena sredstva u stan vraćaju nakon predaje stana u posjed Općini Kostrena, a u visini ulaganja utvrđenoj prema elaboratu ovlaštenog vještaka umanjenoj za amortizaciju nastalu od trenutka ulaganja do povrata.

## 5. POSTUPAK I UVJETI ZA DAVANJE SUGLASNOSTI ZA ZAMJENU STANOVA

### Članak 32.

Najmoprimci mogu stanove koje koriste po osnovu ugovora o najmu zamijeniti uz prethodnu suglasnost Načelnika.

Načelnik daje suglasnost za zamjenu stana na prijedlog Povjerenstva.

### Članak 33.

Najmoprimci su dužni u roku od 15 dana od dana dostave suglasnosti sklopiti nove ugovore o najmu stana.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka sklapa se na određeno vrijeme, do kraja isteka vremena na koji je bio zaključen prvotni ugovor.

## III. ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 34.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

KLASA: 021-05/11-01/4

URBROJ: 2170-07-01-11-58

Kostrena, 21. prosinca 2011.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA

PREDSJEDNICA

Ankica Lörinc, prof.

