

# Općina Matulji

## 3.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova («Narodne novine» broj 91/96) i članka 48. Statuta Općine Matulji («Službene novine» broj 10/93 i 19/93), Općinsko poglavarstvo Općine Matulji, na svojoj sjednici održanoj 18. ožujka 1998. godine donosi

### ODLUKU

#### o davanju stanova u najam

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

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

#### II. DAVANJE STANOVA U VLASNIŠTVU OPĆINE MATULJI U NAJAM

##### Uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam

##### Članak 2.

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

##### Članak 3.

Stanovi iz članka 2. ove Odluke daju se u najam građanima pod uvjetom:

1. da su državljani Republike Hrvatske,
2. da posljednjih 10 godina bez prekida prebivaju na području Općine Matulji odnosno da su s prekidima prebivali najmanje 15 godina na području Općine Matulji,
3. da podnositelji zahtjeva za davanje stanova u najam kao i članovi njihovog porodičnog domaćinstva iz članka 5. ove Odluke:
  - nemaju u vlasništvu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade,
  - da u posljednjih 20 godina nisu otuđili stan ili obiteljsku kuću,

4. da podnositelji zahtjeva za davanje stana u najam i članovi njihovog porodičnog domaćinstva nemaju u najmu stan koji je u vlasništvu pravnih osoba.

Uvjete iz stavka 1. ovog članka trebaju zadovoljiti kumulativno, svi članovi domaćinstva za koje se traži davanje stana u najam.

##### Članak 4.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke, daju se u najam podnositelju zahtjeva prema redoslijedu utvrđenom listom prioriteta za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: LISTA PRIORITETA)

Lista prioriteta za davanje stanova u najam utvrđuje se na osnovu sljedećih uvjeta i mjerila:

1. dužine prebivališta na području općine Matulji,
2. godina radnog staža

3. broj članova porodičnog domaćinstva
4. imovnog stanja
5. samohranosti roditelja
6. stambeni uvjeti
7. sudjelovanje u Domovinskom ratu
8. zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog porodičnog domaćinstva.

##### Članak 5.

Članovima porodičnog domaćinstva osobe koja dobiva stan u najam smatraju se: bračni drug, djeca, pastoračad, usvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanja, osobe koje je prema odredbama posebnog zakona dužna uzdržavati, kao i osoba koja s njom živi u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Status izvanbračne zajednice utvrđuje se u vanparničnom sudskom postupku.

##### Članak 6.

Podnositelju zahtjeva pripada 3 boda za svaku godinu prebivanja na području Općine Matulji.

##### Članak 7.

Prema godinama radnog staža, podnositelj zahtjeva dobiva sljedeći broj bodova:

- do 20 godina, za svaku punu godinu radnog staža 1 bod
- od 21. godine na dalje, za svaku punu godinu radnog staža 2 boda

Pod radnim stazom smatra se staž osiguranja ostvaren u Republici Hrvatskoj (prema propisima o mirovinsko-invalidskom osiguranju Republike Hrvatske).

##### Članak 8.

Prema članu porodičnog domaćinstva, podnositelj zahtjeva dobiva sljedeći broj bodova:

- |                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| 1. samac                                     | 5 bodova   |
| 2. dva člana porodičnog domaćinstva          | 10 bodova  |
| 3. tri člana porodičnog domaćinstva          | 15 bodova  |
| 4. četiri člana porodičnog domaćinstva       | 20 bodova  |
| 5. pet i više članova porodičnog domaćinstva | 25 bodova. |

##### Članak 9.

Prema imovinskom stanju podnositelja zahtjeva i njegovog člana porodičnog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada:

1. osobi koja prima stalnu novčanu pomoć nadležnog centra za socijalnu skrb 15 bodova
  2. ako prihod po članu porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva ne prelazi 50% prosječne neto plaće isplaćene u gospodarstvu Republike Hrvatske u posljednja tri mjeseca (podaci Državnog zavoda za statistiku) 10 bodova
  3. ako prihod po članu porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva ne prelazi 80% prosječne neto plaće isplaćene u gospodarstvu Republike Hrvatske u posljednja tri mjeseca (podaci Državnog zavoda za statistiku) 5 bodova.
- Pod prihodom porodičnog domaćinstva ne smatraju se

naknade i ostala primanja utvrđena u članku 6. Zakona o porezu na dohodak («Narodne novine» broj 25/95 — prečišćeni tekst, 52/95 i 106/96).

#### Članak 10. \*

Samohoranom roditelju — podnositelju zahtjeva pripada 5 bodova.

#### Članak 11.

Za stambene uvjete podnositelja zahtjeva pripada sljedeći broj bodova:

- |                                                                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. podstanari                                                                                               | 15 bodova  |
| 2. osobe u nužnom smještaju ili prostorima koji se po Zakonu ne smatraju stanom                             | 10 bodova  |
| 3. osobe koje stanuju u stanu roditelja, koji ne odgovara potrebama članova njihovog porodičnog domaćinstva | 10 bodova. |

#### Članak 12.

Za svaki mjesec sudjelovanja u Domovinskom ratu podnositelju zahtjeva pripada:

- za razdoblje od 30. svibnja 1990. do 15. siječnja 1992. 3 boda
  - za razdoblje od 16. siječnja 1992. do 30. lipnja 1996. 2 boda
  - za svaki mjesec sudjelovanja u antifašističkom ratu (II. svjetski rat) podnositelju zahtjeva pripada 2 boda.
- Podnositelju zahtjeva čiji je plan porodičnog domaćinstva poginuo ili nestao pripada 10 bodova.

#### Članak 13.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva, odnosno članova obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi i to:

- invalidima s preko 50% invaliditeta 10 bodova, a invalidima do 50% invaliditeta 5 bodova, po prethodno pribavljenom mišljenju nadležne Invalidske komisije;
- bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti 5 bodova (prema listi kroničnih bolesti koju utvrđuje Općinsko poglavarstvo po prijedlogu nadležnog tijela Županije primorsko-goranske).

#### Članak 14.

"Bodovi dobiveni po kriterijima iz članka 6. do članka 13. 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 ima onaj podnositelj koji ima više bodova po osnovu uvjeta i mjerila iz članka 6. Ove Odluke.

#### Članak 15.

Odgovarajućim stanom smatra se stan veličine propisane člankom 41. Zakona o najmu.

### III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

#### Članak 16.

Odluke u svezi najma stana donosi Općinsko poglavarstvo Općine Matulji (u daljnjem tekstu: Općinsko poglavar-

stvo), na prijedlog Komisije za stambene poslove i poslovni prostor.

#### Članak 17.

Stručno-administrativne odnosno tehničke poslove za Općinsko poglavarstvo i Komisiju za stambene poslove i poslovni prostor obavlja Odsjek za upravu i samoupravu (u daljnjem tekstu: Odsjek).

#### Članak 18.

Postupak za utvrđivanje liste reda prvenstva pokreće Općinsko poglavarstvo na prijedlog Komisije za stambene poslove i poslovni prostor, objavom oglasa u dnevnom tisku, koji 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 da je rok za podnošenje zahtjeva 30 dana od dana objavljivanja oglasa u dnevnom tisku i na oglasnoj ploči Općine Matulji.

#### Članak 19.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu, koji svi zainteresirani mogu dobiti u Odsjeku.

#### Članak 20.

Podnositelj zahtjeva mora zahtjevu za davanje stanova u najam, priložiti:

1. preslika domovnice ili dokaz o državljanstvu Republike Hrvatske,
2. uvjerenje Policijske stanice o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i članove porodičnog domaćinstva s naznakom dužine prebivanja na području općine Matulji,
3. vjenčani list za sebe i rodni list za sebe i sve članove porodičnog domaćinstva,
4. ovjerenu izjavu da ne postoji zapreka za stjecanje prava iz članka 3. ove Odluke,
5. dokaz o svom stambenom statusu (ovjereni ugovor o podstanarskom odnosu ili ugovor o najmu);
6. ovjereni prijepis podataka o radnom stažu upisanom u radnoj knjižici podnositelja zahtjeva, odnosno u drugim odgovarajućim ispravama,
7. rješenje Fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske kojim je kod podnositelja zahtjeva odnosno članova njegovog domaćinstva utvrđena invalidnost,
8. rješenje nadležnog tijela državne uprave kojim je podnositelju zahtjeva priznat vojni invaliditet,
9. liječničku dokumentaciju kojom dokazuju da podnositelj zahtjeva odnosno članovi njegovog porodičnog domaćinstva boluju od kronične bolesti iz liste iz članka 13. ove Odluke,
10. potvrdu o visini primanja za posljednja tri mjeseca,
11. rješenje nadležnog tijela o primanju stalne novčane pomoći,
12. potvrdu nadležnog tijela o statusu hrvatskog branitelja ili učešće u sudjelovanju u antifašističkom ratu,
13. druge dokaze na zahtjev Komisije.

#### Članak 21.

Zahtjevi bez potrebnih dokumenata ne uzimaju se u razmatranje.

## Članak 22.

Prijedlog i listu reda prvenstva utvrđuje Općinsko poglavarstvo na prijedlog Komisije za stambene poslove i poslovni prostor (u daljnjem tekstu: Komisija).

Podnositelji zahtjeva mogu dati primjedbe na prijedlog liste u roku od 15 dana po njenom isticanju na oglasnoj ploči Općine Matulji.

Nakon razmatranja primjedbi podnositelja zahtjeva, Općinsko poglavarstvo na prijedlog Komisije je dužno u roku od 30 dana utvrditi i objaviti listu reda prvenstva za davanje stanova u najam na oglasnoj ploči iz stavka 2. ovog članka, a koja stupa na snagu u roku od 8 dana od dana objavljivanja.

## Članak 23.

Lista reda prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. prezime i ime podnositelja zahtjeva,
3. broj članova porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
4. broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
5. ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
6. potpis predsjednika Općinskog poglavarstva,
7. mjesto i datum utvrđivanja liste reda prvenstva.

## Članak 24.

Lista reda prvenstva utvrđuje se za vrijeme od dvije godine, a po odluci Općinskog poglavarstva Općine Matulji može se produžiti za razdoblje važenja do najviše 4 godine.

Osobe koje u tijeku trajanja liste prestanu ispunjavati uvjete na osnovi kojih su uvršteni u listu reda prvenstva, brišu se.

Hrvatski ratni vojni invalidi Domovinskog rata koji su uvršteni na listu prioriteta imaju pravo na rješavanje stambenog pitanja temeljem ove Odluke, pod uvjetom da se pismenom izjavom odreknu prava na ustupanje građevinskog zemljišta u svrhu stambenog zbrinjavanja.

Osobe kod kojih za vrijeme trajanja liste reda prvenstva dođe do promjena koje utječu na veličinu i broj prostorija stana, dužne su u roku 15 dana od nastale promjene dostaviti dokaze o nastalim promjenama.

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

## Članak 25.

Odluke o davanju stanova u najam donosi Općinsko poglavarstvo na prijedlog Komisije.

Odluke o davanju stanova u najam dostavljaju se podnositelju zahtjeva, a objavljuju se i na oglasnoj ploči Općine Matulji.

## Članak 26.

Izuzetno izvan liste reda prvenstva, Općinsko poglavarstvo na prijedlog Komisije, može dati stan u najam građanima, u sljedećim slučajevima:

- građanima kojima je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda na području Općine Matulji,
- najmoprimcima, radi oslobađanja stanova koje koriste, a koji su od posebnog interesa za Općinu.

## Ugovor o najmu stana

## Članak 27.

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

Ugovor o najmu stana zaključuju Općinsko poglavarstvo (u daljnjem tekstu: najmodavac) i podnositelj zahtjeva (u daljnjem tekstu: najmoprimac) u roku od 8 dana od dana primitka Odluke.

## Članak 28.

Ugovor o najmu zaključuje se na određeno vrijeme, u trajanju od 5 godina.

Po isteku roka iz stavka 1. ove Odluke, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto razdoblje.

## IV.\* PRAVA I OBEVEZE NAJMODAVCA I NAJMO-PRIMCA-

## Članak 29.

Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe **nakon** zaključenja ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o najmu stana, odnosno u roku utvrđenim ugovorom.

## Članak 30.

Najmoprimac je dužan vratiti najmodavcu stan **prazan** od osoba i stvari u slučaju kada on ili njegov bračni **drug** stekne u najam drugi stan, odnosno kada on ili njegov bračni **drug** steknu u vlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj.

Rok za predaju stana, u smislu prethodnog stavka, iznosi 30 dana od dana stjecanja nekretnina odnosno prava iz stavka 1. ovog članka.

## Članak 31.

Najmodavac je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema Zakonu i odredbama ugovora.

Ugovorom se utvrđuju obveze najmoprimca u svezi održavanja stana.

Najmoprimac ne smije vršiti preinake i adaptacije u stanu bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca. **Pod** preinakom i adaptacijom podrazumijevaju se radovi **kojima** se mijenja raspored površine, te namjena pojedinih prostora u stanu ili bitno mijenja prostor.

## Članak 32.

Najmoprimac može koristiti stan samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom.

Kontrolu korištenja stana vrši Odsjek.

## Članak 33.

Osim u slučajevima utvrđenim Zakonom i ovom Odlukom, najmodavac može otkazati Ugovor o najmu stana i u slučaju kada:

- najmoprimac i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva ne započnu koristiti stan u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana, bez odobrenja najmodavca,

- najmoprimac i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva ne koriste stan duže od šest mjeseci neprekidno,
- najmoprimac ne plati tijekom godine tri mjesečne najamnine ili ostale troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako se tijekom trajanja ugovora o najmu utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke,
- ako najmoprimac ne koristi stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana.

#### V. PODNAJAM STANA ILI DIJELA STANA ILI ZAMJENA STANOVA U NAJMU

##### Članak 34.

Najmoprimac ne može dati u podnajam stan ili dio stana.

##### Članak 35.

Najmoprimeri mogu stanove koje koriste po osnovu ugovora o najmu prema odredbama ove odluke zamijeniti uz prethodnu suglasnost Poglavarstva.

Poglavarstvo daje suglasnost na zamjenu stana na prijedlog Komisije.

##### Članak 36.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati slobodno ugovorenu najamninu i druge troškove vezane za korištenje stana, zajedničkih prostora i uređaja u zgradi.

Sredstva iz stavka 1. ovog članka dio su Proračuna Općine Matulji.

•••••

##### Članak 37.

Visinu slobodno ugovorene najmnine utvrđuje Poglavarstvo posebnim aktom.

##### Članak 38.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog ugovorom o najmu.

Najamnina se plaća do 15. u mjestu za tekući mjesec.

Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 2. ovog članka, plaća zateznu kamatu.

#### VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 39.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o reguliranju stambenih odnosa i davanja stanova u najam (»Službene novine« broj 21/94).

##### Članak 40.

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

Klasa: 011-01/98-01/3

Ur. br.: 2156-04-98-01

Matulji, 18. ožujka 1998.

OPĆINSKO POGLAVARSTVO OPĆINE MATULJI

Predsjednik  
Općinskog poglavarstva  
**Radivoj Marmilić, dipl.oec.,**  
v.r.

## 4.

Na temelju članka 8. stavka 2. Uredbe o uvjetima i mjerilima za uređivanje zaštićene najmnine (»Narodne novine« broj 40/97) i članka 48. Statuta Općine Matulji, Općinsko poglavarstvo Općine Matulji, na svojoj sjednici održanoj dana 18. ožujka 1998. godine, donosi

#### ODLUKU

#### o koeficijentima vrijednosti položaja stana za utvrđivanje zaštićene najmnine

##### Članak 1.

Ovom Odlukom određuje se koeficijent vrijednosti položaja (K z) za potrebe izračuna zaštićene najmnine.

##### Članak 2.

Koeficijent vrijednosti položaja (K z) utvrđuje se, ovisno o zonama u naselju i broju etaža zgrade, kako slijedi:

#### KOEFICIJENT ZEMJIŠTA Kz OVISNO O BROJU ETAŽA

| ZONE U<br>OPĆINI MATULJI                         | 1    | 2.   | 2,3,<br>4 | 5,6,<br>7 | 8 i<br>više |
|--------------------------------------------------|------|------|-----------|-----------|-------------|
| I. ZONA - uži centar<br>naselja Matulji          | 1,00 | 0,85 | 0,60      | 0,50      | 0,40        |
| II. ZONA - širi centar<br>naselja Matulji        | 0,85 | 0,70 | 0,50      | 0,40      | 0,33        |
| III. ZONA - rubni<br>dijelovi naselja<br>Matulji | 0,70 | 0,60 | 0,45      | 0,30      | 0,25        |
| IV. ZONA - naselja<br>uz glavne prometnice       | 0,60 | 0,45 | 0,30      | 0,25      | 0,20        |
| V. ZONA -<br>dislocirana naselja                 | 0,40 | 0,33 | 0,25      | 0,20      | 0,15        |

Zone navedene u stavku 4. ovog članka preuzete su iz Odluke o komunalnom doprinosu (»Službene novine« broj 18/97 i 30/97).

##### Članak 3.

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

Klasa: 371-01/98-01/8

Ur. br.: 2156-04-98-01

Matulji, 18. ožujka 1998.

OPĆINSKO POGLAVARSTVO OPĆINE MATULJI

Predsjednik  
Općinskog poglavarstva  
**Radivoj Marmilić, dipl.oec.,**  
v.r.