

79.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine« broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20) i članka 24. Statuta Općine Malinska-Dubašnica („Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 7/21, 39/24) Općinsko vijeće na sjednici održanoj dana 18. prosinca 2024. donijelo je

ODLUKU O DAVANJU STANOVA U NAJAM

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovom Odlukom propisuju se uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica (u daljnjem tekstu: Općina), najamnina te prava i obveze ugovornih strana u svezi sa najmom stana ili dijela stana.
- (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.

Pojedini pojmovi u smislu ove odluke imaju sljedeće značenje:

1. alternativna skrb je formalni ili neformalni sustav u kojem je dijete zbrinuto izvan roditeljskog doma odlukom sudskog ili upravnog tijela, na inicijativu djeteta, njegova roditelja ili primarnog skrbnika ili po nahođenju pružatelja skrbi u odsustvu roditelja;

2. beskućnik je osoba koja nema mjesto stanovanja niti sredstva kojima bi mogla podmiriti troškove stanovanja, a smještena je ili koristi uslugu organiziranog stanovanja u prihvatilištu ili prenoćištu ili boravi na javnim ili drugim mjestima koja nisu namijenjena za stanovanje;

3. članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva smatraju se: bračni drug, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastarci i posvojenici, posvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati, osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom (u daljnjem tekstu: izvanbračni drug), životni partner koji s njim stanuje ako je životno partnerstvo osoba istog spola sklopljeno pred nadležnim tijelom (u daljnjem tekstu: životni partner), životni partner koji s njim stanuje ako životno partnerstvo osoba istog spola nije sklopljeno pred nadležnim tijelom (u daljnjem tekstu: neformalni životni partner), ako životna zajednica traje najmanje tri godine i od početka udovoljava pretpostavkama propisanim za valjanost životnog partnerstva osoba istog spola, pod uvjetom da s podnositeljem zahtjeva odnosno najmoprimcem stanuju i imaju prijavljeno prebivalište na istoj adresi.

4. Dijete je osoba do navršениh osamnaest godina života.

5. Dijete s teškoćama u razvoju je dijete koje zbog tjelesnih, senzoričkih, komunikacijskih, govorno-jezičnih ili intelektualnih teškoća treba dodatnu podršku za učenje i razvoj, kako bi ostvarilo najbolji mogući razvojni ishod i socijalnu uključenost.

6. Imovinom se smatraju pokretnine, nekretnine, imovinska prava, iznos gotovine u domaćoj i stranoj valuti, štednja odnosno novčana sredstva na osobnim računima ili štednim knjižicama, vrijednosni papiri, dionice, poslovni udjeli, stambena štednja, životno osiguranje i ostala imovina u tuzemstvu i u inozemstvu.

7. Jednoroditeljska obitelj je obitelj u kojoj žive dijete odnosno djeca i jedan roditelj;

8. Samohrani roditelj je roditelj koji nije u braku i ne živi u izvanbračnoj zajednici, te sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga i ne prima nikakvu novčanu pomoć od drugog roditelja;

9. Kućanstvo čine podnositelj zahtjeva i članovi njegova obiteljskog domaćinstva, i to: bračni ili izvanbračni drug, životni partner, neformalni životni partner, srodnici po krvi u pravoj i pobočnoj liniji i njihovi bračni ili izvanbračni drugovi odnosno životni i neformalni životni partneri, pastarci, posvojenici, posvojitelji te osobe koje je podnositelj zahtjeva dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona, pod uvjetom da su na dan podnošenja zahtjeva za najam stana, prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva;

10. Korisnik organiziranog stanovanja je osoba koja koristi socijalnu uslugu kojom se osigurava

stanovanje u stambenoj jedinici uz stalnu ili povremenu stručnu i drugu pomoć i potporu u osiguravanju osnovnih životnih potreba te socijalnih, radnih, kulturnih, obrazovnih, rekreacijskih i drugih potreba;

11. Obitelj je zajednica koju čine bračni ili izvanbračni drugovi, djeca i drugi srodnici koji zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno. Članom obitelji smatra se i dijete koje ne živi u obitelji, a nalazi se na školovanju, do završetka redovitog školovanja, a najkasnije do navršene 29. godine života.

12. Osoba s invaliditetom je osoba koja ima dugotrajna tjelesna, mentalna, intelektualna ili osjetilna oštećenja, koja u međudjelovanju s različitim preprekama mogu sprječavati njezino puno i učinkovito sudjelovanje u društvu na ravnopravnoj osnovi s osobama bez invaliditeta.

13. Prihodom se smatraju sva novčana sredstva ostvarena po osnovi rada, mirovine, primitaka od imovine ili na neki drugi način (primjerice, primitak od udjela u kapitalu, kamate od štednje i sl.) ostvarena u tuzemstvu i u inozemstvu sukladno propisima o oporezivanju dohotka, a umanjena za iznos uplaćenog poreza i prireza;

14. Umirovljenik je osoba koja prima starosnu, prijevremenu starosnu, invalidsku, privremenu invalidsku ili obiteljsku mirovinu;

15. Useljiv stan ili kuća je skup prostorija namijenjenih za trajno stanovanje koji predstavljaju cjelinu stabilnu i sigurnu za korisnike i okolinu, koja ima prostore za pripremu hrane, odmor i osobnu higijenu te je opremljena najmanje niskonaponskom električnom mrežom i vodom.

II. PRAVO NA DODJELU STANA U NAJAM

Članak 3.

- (1) Pravo na najam stana u vlasništvu Općine može ostvariti osoba koja ispunjava slijedeće uvjete:
- državljanin je Republike Hrvatske;
 - ima prebivalište na području Općine Malinska - Dubašnica neprekidno pet godina prije podnošenja zahtjeva za davanje stanova u najam;
 - nema u najmu stan u vlasništvu Općine Malinska-Dubašnica ili Republike Hrvatske (nema status zaštićenog najmoprimca)
 - nema u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu stan ili kuću na području Republike Hrvatske, odnosno da u posljednjih 10 godina nije nekretninu prodala, darovala ili na bilo koji način otuđila;
 - nije kupila stan ili nije u postupku kupnje stana po Programu društveno poticajne stanogradnje;
 - nema sklopljen Ugovor o doživotnom ili dosmrtnom uzdržavanju s trećom osobom;
 - nije u postupku reguliranja imovinskih odnosa;
 - u ostavinskom postupku bračnih/izvanbračnih drugova ili životnih partnera/neformalnih životnih partnera svojevoljno ustupio nekretninu u korist druge strane ili treće osobe;
 - ukupni prosječni prihod obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvarena u prethodnoj godini, a čine ga sva sredstva ostvarena po osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način ne smije prelaziti iznose kako slijedi:
 - za samca - **90%** posljednjeg objavljenog podatka o prosječnoj mjesečnoj isplaćenju neto plaći po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske na dan podnošenja zahtjeva (u daljnjem tekstu: prosječna isplaćena plaća);
 - za obitelj sa dva i više člana - **70%** prosječne isplaćene plaće po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu.
- (2) Uvjete iz stavka 1. alineja 1. do 9. ovoga članka trebaju zadovoljiti kumulativno svi članovi kućanstva podnositelja zahtjeva.
- (3) Iznimno od stavka 1. alineja 9., ukupan mjesečni prihod obiteljskog domaćinstva može prelaziti za 50% iznosa iz stavka 1. alineje 9., ukoliko je podnositelj zahtjeva ili član kućanstva žrtva obiteljskog nasilja temeljem pravomoćne odluke nadležnih tijela ili temeljem Zakona o inkluzivnom dodatku ostvaruje pravo na 1., 2. i 3. razinu potpore inkluzivnog dodatka.
- (4) Pravo na najam stana u vlasništvu Općine može ostvariti stranac pod privremenom zaštitom.
- (5) Novčana sredstva koja se ne uračunavaju u prihod određena su Zakonom o socijalnoj skrbi.
- (6) Ukupan mjesečni prihod iz stavka 1. alineja 9. ovoga članka, umanjuje se za iznos uzdržavanja člana obitelji za koje je podnositelj zahtjeva ili član kućanstva dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona.

III. POSTUPAK DAVANJA STANA U NAJAM

Članak 4.

- (1) Stanovi se daju u najam putem javnog natječaja.
- (2) Iznimno, stanovi se mogu dati u najam i neposredno, u slučajevima propisanim ovom odlukom.

A. Javni natječaj za davanje stanova u najam

Članak 5.

- (1) O raspisivanju i objavi javnog natječaja za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Natječaj), na prijedlog Jedinog upravnog odjela (u daljnjem tekstu: Odjel), odlučuje Općinski načelnik (u daljnjem tekstu: Načelnik).
- (2) Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči zgrade Općine i na internetskoj stanici Općine.

Članak 6.

Natječaj obvezno sadrži:

- stanovi za koje se raspisuje natječaj
- rok za podnošenje zahtjeva;
- naziv i adresu Odjela kojem se podnosi zahtjev;
- uvjete za davanje stana u najam te mjerila na temelju kojih će se utvrditi lista reda prvenstva;
- popis dokaza o ispunjavanju uvjeta i mjerila za davanje stana u najam;
- mjesto i rok za objavljivanje prijedloga liste prvenstva

Članak 7.

- (1) Načelnik osniva i imenuje Povjerenstvo za provedbu postupka davanja stanova u najam (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) na period od četiri godine.
- (2) Povjerenstvo se sastoji od najmanje predsjednika i dva člana, te zamjenika člana.
- (3) Zadaće Povjerenstva su: provođenje postupka natječaja, utvrđivanje liste prvenstva, predlaganje konačne liste prvenstva, predlaganje davanja u najam stanova na temelju konačne liste prvenstva, razmatranje zahtjeva za neposredno davanje stanova u najam i predlaganje neposrednog davanja u najam stana osobama koje ispunjavaju uvjete iz ove odluke, te ostale zadaće određene ovom Odlukom

Članak 8.

- (1) U slučaju nepotpunog zahtjeva Povjerenstvo upućuje podnositelju zahtjeva pisani poziv za dopunu dokumentacije. Podnositelj zahtjeva dužan je dopuniti zahtjev u roku od 8 dana od dana primitka pisanog poziva za dopunu. Ako u navedenom roku nije dostavljena tražena dokumentacija, zahtjev će se smatrati nepotpunim.
- (2) Nepotpune zahtjeve i zahtjeve podnesene izvan roka neće se razmatrati.

Članak 9.

Nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva, Povjerenstvo će svaki zahtjev bodovati sukladno mjerilima iz ove odluke.

Članak 10.

Mjerila za utvrđivanje liste prvenstva su:

- a) stambeni i radni status kućanstva,
- b) vrijeme prebivanja na području Općine;
- c) sastav kućanstva,
- d) socijalno-zdravstveni status članova kućanstva,
- e) posebne okolnosti.

Članak 11.

Za bodovanje prema mjerilima iz ove odluke uzet će se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje na dan podnošenja zahtjeva.

Članak 12.

Bodovanje prema mjerilima za utvrđivanje liste prvenstva:

a) Stambeni i radni status kućanstva

Najmoprimac sa slobodno ugovorenim najamninom.....12 bodova
 Obitelj u stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja koji također stanuju u istom kućanstvu,
 pod uvjetom da stan ne odgovara potrebama obitelji.....9 bodova
 Korisnik organiziranog stanovanja.....15 bodova
 Beskućnici.....20 bodova
 Dodatno:
 Za svaku navršenu godinu radnog staža podnositelja zahtjeva (do najviše 20 bodova).....1 bod

b) vrijeme prebivanja na području Općine:

Za svaku godinu prebivanja podnositelja zahtjeva na području Općine (do najviše 20 bodova).....1 bod

c) Sastav kućanstva

- Samačko kućanstvo.....5 bodova
 - Dvočlano kućanstvo.....10 bodova
 - Tročlano kućanstvo.....15
 bodova
 - Četveročlano kućanstvo.....20 bodova
 - Peteročlano i veće kućanstvo.....25 bodova.

Dodatno:

- Samohrani roditelj.....20 bodova
 - Jednoroditeljska obitelj.....15 bodova
 - Za svako maloljetno dijete koje se redovno školuje.....5 bodova
 - Za svako uzdržavano punoljetno dijete na redovnom školovanju.....3 boda

c) Socijalno-zdravstveni status članova kućanstva

- Korisnik zajamčene minimalne naknade.....15 bodova (po kućanstvu)
 - Samac ili kućanstvo koje ispunjava uvjet prihoda po Odluci o socijalnoj skrbi Općine.....10 bodova.
 - Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva ima status roditelja njegovatelja ili status njegovatelja
12 bodova po kućanstvu
 - Odrasli član kućanstva korisnik je prava na inkluzivni dodatak prve i druge razine potpore
15 bodova po odraslom članu
 kućanstva
 - Odrasli član kućanstva korisnik je prava na inkluzivni dodatak treće, četvrte i pete razine potpore
10 bodova po odraslom članu kućanstvu
 - Maloljetni član kućanstva korisnik je inkluzivnog dodatka prve, druge i treće razine potpore
20 bodova po maloljetnom članu
 - Maloljetni član kućanstva korisnik je inkluzivnog dodatka četvrte i pete razine potpore
10 bodova po maloljetnom
 članu.

d) Posebne okolnosti

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je žrtva obiteljskog nasilja po pravomoćnoj sudskoj presudi
10 bodova po
 kućanstvu
 - Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva osoba je u dobi od 18 do 29 godina koja je bila u sustavu

- alternativne skrbi.....10 bodova po kućanstvu
- Kućanstvo u kojima je član osoba iznad 55 godina starosti.....15 bodova po kućanstvu
 - Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva je hrvatski branitelj.....0,5 bodova za svaki mjesec proveden u obrani suvereniteta Republike Hrvatske, a najviše 20 bodova po kućanstvu
 - Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva je hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripada po svakom članu:
 - a) I - II skupina12,5 bodova
 - b) III - VI skupina10 bodova
 - c) VII - X skupina7,5 bodova
 - Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva civilni je stradalnik iz Domovinskog rata8 bodova po svakom članu kućanstva.
 - Podnositelju zahtjeva i/ili član kućanstva koji je član uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja.....15 bodova po kućanstvu

Članak 13.

- (1) Bodovi dobiveni po mjerilima iz članka 12. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovi ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prvenstva koja se odnosi samo na raspisani natječaj za određen stan/stanove, te se Lista prvenstva ne koristi za daljnje ostvarivanje prava mimo raspisanog natječaja.
- (2) Podnositelj zahtjeva s najviše ukupno sakupljenih bodova ostvaruje prvo mjesto na Listi prvenstva.

Članak 14.

- (1) Nakon izvršenog bodovanja zahtjeva i utvrđivanja liste reda prvenstva za davanje stanova u najam, na internetskoj stranici Općine te na oglasnoj ploči zgrade Općine objavit će se Lista prvenstva za davanje stanova u najam.
- (2) Lista prvenstva koja se objavljuje na Internet stranici Općine te na oglasnoj ploči zgrade Općine sadržavat će redni broj prema ukupno sakupljenom broju bodova, inicijale podnositelja zahtjeva i godinu rođenja, te uputu o pravnom lijeku.
- (3) Na Listu prvenstva za davanje stanova u najam podnositelji zahtjeva mogu uložiti prigovor Načelniku, putem Odjela, u roku od 8 dana od dana objavljivanja prijedloga liste prvenstva.
- (4) Rok za rješavanje prigovora je 8 dana.

Članak 15.

- (1) Nakon proteka roka, rješavanja prigovora iz članka 14. stavka 3., ove Odluke Povjerenstvo će utvrditi prijedlog konačne liste prvenstva Općinskom načelniku.
- (2) Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova, prednost na konačnoj listi reda prvenstva ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima više bodova prema sljedećim kriterijima:
 1. kriterij prebivanja na području Općine Malinska – Dubašnica
 2. broj maloljetne djece i punoljetne djece na redovnom školovanju u kućanstvu
 3. socijalno - zdravstveni status.
- (3) Konačnu listu prvenstva utvrđuje Načelnik

Članak 16.

- (1) Podnositelj zahtjeva je dužan odmah o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta utvrđenih u članku 3. ove Odluke, pisanim putem izvijestiti Povjerenstvo.
- (2) Podnositelj zahtjeva koji za vrijeme važenja Liste prvenstva prestane ispunjavati uvjete temeljem kojih je uvršten na Listu reda prvenstva, brisat će se s Liste reda prvenstva.
- (3) Podnositelji zahtjeva koji su podnijeli neistinite dokaze o uvjetima za uvrštenje na Listu prvenstva, brisat će se s Liste prvenstva.

- (4) U slučaju stavka 2. i 3., odluku o brisanju s liste prvenstva donosi Načelnik na temelju prijedloga Povjerenstva.

Članak 17.

- (1) S obzirom na broj članova kućanstva, stanovi se daju u najam prema površini na način da se:
- za samačko kućanstvo može dati u najam stan površine manje od 35 m²,
 - za dvočlanu obitelj može dati u najam stan površine do 50 m²,
 - za tročlanu obitelj može dati u najam stan površine do 60m²,
 - za četveročlanu obitelj može dati u najam stan površine veće od 70 m².
- (2) Ako obitelj ima više od četiri člana, površina stana uvećava se za 10 m² za svaku daljnju osobu.
- (3) Za kućanstvo u kojem je jedan od članova osoba s invaliditetom, površina stana se uvećava za 20 m².
- (4) Prilikom davanja stanova u najam moguća su odstupanja do 10 m² u površini stana.
- (5) Ako raspoloživi stan svojom površinom ne odgovara kućanstvu kojem bi trebao pripasti temeljem liste prvenstva za davanje stana u najam, stan se može dati u najam prvoj sljedećoj osobi na konačnoj listi prvenstva čijem kućanstvu stan odgovara prema klasifikaciji iz ovog članka.

Članak 18.

- (1) Prije odlučivanja o davanju stana u najam na temelju konačne liste prvenstva, može se obaviti očevid, odnosno dodatna provjera ispunjavanja uvjeta propisanih ovom odlukom.
- (2) Ukoliko se utvrdi da je podnositelj zahtjeva podnio neistinite dokaze o uvjetima za uvrštenje na Listu prvenstva, briše se s Konačne liste reda prvenstva, o čemu odluku donosi Načelnik, na prijedlog Povjerenstva.
- (3) Općinski načelnik može poništiti natječaj u cijelosti ili djelomično bez navođenja razloga

Članak 19.

- (1) Smatra se da je podnositelj spreman prihvatiti ponuđeni stan za dodjelu u najam kada potpiše izjavu o svojoj spremnosti prihvaćanja tog stana.
- (2) Podnositelj zahtjeva koji odbije primiti odgovarajući stan ili odbije dostaviti možebitnu dodatnu dokumentaciju, briše se s Konačne liste reda prvenstva, o čemu odluku donosi Načelnik, na prijedlog Povjerenstva.

Članak 20.

- (1) Odluku o dodjeli stana u najam donosi Načelnik na prijedlog Povjerenstva.
- (2) Odluka iz stavka 1. ovog članka dostavlja se podnositelju zahtjeva.

B. Neposredno davanje stana u najam

Članak 21.

- (1) Stan se može neposredno dati u najam u sljedećim situacijama:
- težim socijalnim slučajevima, uz prethodno mišljenje Socijalnog vijeća;
 - neophodnim stručnim kadrovima za potrebe funkcioniranja javnih službi i institucija na području Općine;
 - građanima Općine kojima je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama prirodne nepogode, odnosno nenamjerno izazvanim slučajevima požara i sl. na području Općine;
 - najmoćnijima, radi oslobađanja stanova koje koriste, a koji su od važnog interesa za Općinu;
- (2) Osobe iz ovog članka, stavak 1., alineja 1., 3. i 4. moraju zadovoljavati uvjete iz članka 3. ove Odluke.

Članak 22.

- (1) Postupak neposrednog davanja stana u najam pokreće osoba iz članka 21., stavka 1. podnošenjem zahtjeva Povjerenstvu sa svom potrebnom dokumentacijom
- (2) Na osnovi obrazloženih zahtjeva za neposredno davanje stana u najam te ovisno o raspoloživosti stanova, ukoliko su ispunjeni uvjeti određeni člankom 21. ove Odluke, Povjerenstvo predlaže neposredno davanje stana u najam Općinskom načelniku

Članak 23.

- (1) O neposrednom davanju stana u najam odlučuje Odlukom Općinsko vijeće, na prijedlog načelnika.
- (2) Protiv Odluke Općinskog vijeća nije dopuštena žalba već je moguće pokrenuti upravni spor.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

1. Ugovor o najmu stana

Članak 24.

- (1) Na temelju Odluke o davanju stana u najam Općinskog načelnika ili Odluke o neposrednom davanju stana u najam Općinskog vijeća zaključuje se Ugovor o najmu stana.
- (2) Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku, ovjerava kod javnog bilježnika kao ovršna isprava te obavezno sadrži sve bitne odredbe propisane Zakonom o najmu stana.
- (3) Ugovor o najmu stana u ime Općine kao najmodavca s najmoprimcem sklapa Načelnik.

Članak 25.

- (1) Podnositelj zahtjeva kojemu je dostavljena Odluka iz članka 20. ili članka 23. stavak 1. ove Odluke, obavezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od osam dana od dana primitka poziva za sklapanje ugovora o najmu.
- (2) Ako se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku iz stavka 1. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora, te se na dodjelu stana poziva slijedeća osoba s konačne liste prvenstva.

Članak 26.

- (1) Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme, u trajanju od 4 godine.
- (2) Po isteku roka iz stavka 1. ovog članka, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac temeljem ugovora o najmu stana uredno ispunio sve obveze iz Ugovora.
- (3) U slučaju obnove ugovora iz stavka 2. ovog članka, najmoprimac je dužan 30 dana prije isteka ugovora dostaviti dokumentaciju kojom dokazuje da i dalje ispunjava uvjete iz članka 3. ili članka 21. ove Odluke.
- (4) Ugovor o najmu stana može se, u opravdanim slučajevima, obnoviti i bez ispunjavanja uvjeta iz stavka 2. ovog članka, o čemu Odlukom odlučuje Načelnik, na temelju mišljenja Povjerenstva.
- (5) Ugovor o najmu prestaje na način određen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom.

Članak 27.

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

- ako se nakon zaključenja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke temeljem kojih je uvršten u Listu prvenstva odnosno temeljem kojih mu je stan dat u najam na temelju propisanog postupka ili sukladno članku 22. Odluke;
- 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 iz članka 31. ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem;

- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana, odnosno ako nanosi štetu u stanu utvrđenu u zapisniku o obavljenoj kontroli;
- ako najmoprimac koristi stan na način da ometa ostale vlasnike posebnih dijelova zgrade u mirnom korištenju tih posebnih dijelova (stanova ili poslovnih prostora) i zajedničkih prostora i uređaja u zgradi;
- ako vrši preinake na stanu, zajedničkim prostorijama i uređajima zgrade, bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca;
- ako u stanu stanuju osobe koje nisu navedene u ugovoru o najmu stana;
- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam;
- ako najmoprimac, njegov bračni/izvanbračni drug ili bilo koji član kućanstva stekne u vlasništvo, najam ili koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Općinu Malinska – Dubašnica.

2. Podnajam stana i zamjena stanova u najmu

Članak 28.

Stanovi dodijeljeni na temelju ove odluke ne mogu se davati u podnajam.

Članak 29.

- (1) Najmoprimci mogu stanove koje koriste temeljem ugovora o najmu stana sukladno ovoj Odluci međusobno zamijeniti, o čemu odluku donosi Načelnik, na temelju prijedloga Povjerenstva
- (2) U slučaju stavka 1. ovog članka, najmoprimci podnose zahtjev Povjerenstvu.
- (3) Zamjena stanova odobrit će se pod uvjetom da se stanovi koji su predmet zamjene koriste temeljem važećih ugovora sa najmodavcem te da se zamjenom stana postiže korištenje odgovarajućeg stana u smislu članka 17. ove Odluke.
- (4) Izuzetno od odredbe stavka 3. ovoga članka, zamjena stanova može se odobriti zbog posebno uvjetovanih razloga (zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih).

Članak 30.

- (1) Ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da se broj članova obiteljskog domaćinstva smanjio u odnosu na broj članova u vrijeme sklapanja ugovora o najmu stanova, najmoprimcu se može osigurati manji zamjenski stan.
- (2) Rokovi na koje su bili sklopljeni ugovori o najmu stana neće se mijenjati, već se primjenjuju rokovi na koje su bili sklopljeni prvotni ugovori o najmu stana.
- (3) U slučaju stavka 1. ovog članka, odluku donosi Načelnik na prijedlog Povjerenstva.

3. Najamnina

Članak 31.

- (1) Najmoprimac je dužan plaćati najmninu u visini koja je određena ugovorom o najmu stana i koja se utvrđuje odlukom Općinskog vijeća po m² stana odnosno stambenog prostora.
- (2) Najmnina se plaća do 15. u mjesecu za tekući mjesec.
- (3) Najmoprimac koji ne plati najmninu u roku iz stavka 2. ovog članka, plaća i zakonsku zateznu kamatu.

Članak 32.

Najmoprimac je uz najmninu dužan plaćati sve troškove u svezi korištenja stana.

4. Prava i obveze najmodavca i najmoprimca

Članak 33.

- 1) Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana.
- (2) Najmoprimac je dužan useliti se u stan u roku od 30 dana od sklapanja ugovora o najmu stana.
- (3) Ukoliko se najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka, ugovor o najmu stana smatrat će se raskinutim.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovog članka Načelnik može raspisati novi natječaj

Članak 34.

(1) Najmoprimac može obavljati preinake u stanu samo na osnovi prethodne pisane suglasnosti najmodavca, koju suglasnost donosi Općinsko vijeće na prijedlog Načelnika.

(2) Pod preinakom razumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina te namjena pojedinih prostorija u stanu ili se bitno mijenja prostor.

(3) Najmoprimac je u obvezi stan održavati u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja, kao i snositi troškove tekućeg održavanja i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao, kao i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja zgrade.

Članak 35.

(1) Najmoprimac može koristiti stan samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.

(2) Kontrolu korištenja stana obavlja Povjerenstvo

(3) Povjerenstvo obavlja i izvanrednu kontrolu korištenja stana u slučaju neplaćanja najamnine ili po dojavi o nekorištenju stana od strane najmoprimca.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, kontrola korištenja stana može se izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

(3) O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.

(4) Činjenice utvrđene zapisnikom iz stavka 3. ovog članka predstavljaju osnovu za otkaz ugovora o najmu stana.

(5) Najmoprimac je obavezan omogućiti kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana, uz prethodnu najavu ovlaštene osobe.

Članak 36.

(1) U slučaju iz članka 27. najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavca, slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana dostave pisane izjave najmodavca o raskidu ugovora.

(2) Ukoliko najmoprimac ne vrati najmodavcu stan u roku iz stavka 1. ovog članka, najmodavac će poduzeti potrebne pravne korake radi povratka stana u posjed.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 37.

(1) Na odnose u vezi najma stanova koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova i drugi propisi.

(2) Općinski načelnik će po potrebi donositi pravilnike, naputke i načelne stavove za primjenu ove Odluke.

Članak 38.

Osobe koje su u posjedu stanova u vlasništvu Općine Malinska-Dubašnica, dužne su u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke podnijeti zahtjev za davanje stana u najam sukladno članku 22. ove Odluke.

Članak 39.

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

KLASA: 021-05/21-02/1
URBROJ: 2170-26-01-24-89
U Malinskoj, 18. prosinca 2024.

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE MALINSKA-DUBAŠNICA
PREDSJEDNIK
Ivica Perišić, v.r.