



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO – BILOGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA VELIKA PISANICA
OPĆINSKI NAČELNIK

Temeljem članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ 91/96, 48/98, 22/06) (u daljnjem tekstu: *Zakon*) i 53. Statuta Općine Velika Pisanica („Službeni glasnik Općine Velika Pisanica“ 5/13, 7/13), Općinski načelnik Općine Velika Pisanica, dana 24. listopada 2016. donosi

PRAVILNIK

o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Velika Pisanica

Opće odredbe

Članak 1.

Ovim Pravilnikom utvrđuju se uvjeti, mjerila i postupak za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Velika Pisanica (u daljnjem tekstu: *stan*).

Članak 2.

Pravo na unajmljivanje stana imaju hrvatski državljani, a prednost ostvaruju osobe s prebivalištem na području općine.

Prednost ostvaruju osobe koje nemaju stambeni prostor u svom vlasništvu.

Prednost ostvaruju hrvatski ratni vojni invalidi Domovinskog rata i članovi obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja sukladno Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (NN 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13, 92/14)

Prednost ostvaruju osobe čiji rezultati rada doprinose razvoju općine temeljem adekvatnog dokazivanja navedene činjenice.

Neće se rješavati stambene potrebe osoba koje su se prodajom kuće ili stana dovele u teže stambene prilike ili na drugi način otuđile svoju imovinu.

Članak 3.

U skladu s ovim Pravilnikom, iznajmljivat će se stanovi za rješavanje stambenih potreba:

1. osoba koje nemaju riješeno stambeno pitanje (sa slobodno ugovorenim najamninom),
2. osoba s posebnim socijalnim statusom (sa zaštićenom najamninom)

Članak 4.

Općinski načelnik odlučuje o iznajmljivanju stanova i imenuje Povjerenstvo za iznajmljivanje stana u vlasništvu Općine Velika Pisanica (dalje u tekstu: Povjerenstvo)

Članak 5.

Povjerenstvo iz članka 4. obnaša sljedeće poslove:

1. raspisuje natječaj za iznajmljivanje stana,
2. otvara i pregledava ponude sastavlja zapisnik te utvrđuje listu reda prvenstva,
3. obnaša druge poslove sukladno Zakonu i Pravilniku

Članak 6.

Stručno-administrativne poslove za povjerenstvo obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Velika Pisanica.

Članak 7.

Temeljem liste reda prvenstva, a nakon proteka roka za žalbe, Općinski načelnik određuje uvjete ugovornog odnosa između najmodavca i najmoprimca sukladno Zakonu prema kojemu će zaključiti Ugovor o najmu stana u vlasništvu Općine Velika Pisanica (dalje u tekstu: Ugovor).

Članak 8.

Iznimno, izvan liste reda prvenstva, Općinski načelnik će stan iznajmiti osobama koje su izgubile stambeni prostor uslijed elementarnih nepogoda (požara, poplave, potresa, klizišta i dr.).

Članak 9.

Natječaj za iznajmljivanje stana objavljuje se na oglasnoj ploči te na službenoj stranici općine, a rok za podnošenje prijave je 15 dana od dana objave.

Natječaj treba sadržavati:

1. naznake tko se može prijaviti i natjecati,
2. dokaze i isprave koje mora priložiti,
3. način bodovanja uvjeta,
4. rok i način prijave.

Članak 10.

Podnositelj prijave dužan je uz prijavnicu priložiti obaveznu dokumentaciju:

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu podnositelja,
2. presliku osobne iskaznice članova koji bi stanovali u stanu,
3. potvrde o prebivalištu članova koji bi stanovali u stanu,

Ukoliko podnositelj ispunjava specifične uvjete kojima ostvaruje dodatne bodove dužan je priložiti dokaze o tome:

1. potvrdu o prebivalištu na području Općine Velika Pisanica,
2. potvrdu o radu na području Općine Velika Pisanica (ugovor o radu),
3. potvrdu katastra i zemljišno-knjižnog odjela o (ne)posjedovanju stambene nekretnine za sve članove koji bi stanovali u stanu,
4. preslika izvatka iz matice vjenčanih ne starijeg od 6 mjeseci ili izjava o životnom partnerstvu s duljinom trajanja istog,
5. preslika izvatka iz matice rođenih ne starijeg od 6 mjeseci za djecu koja bi stanovala u stanu,

6. potvrdu nadležne Porezne uprave o prihodima za sve članove koji bi stanovali u stanu,
7. ugovor o najmu stana, ugovor o podstanarstvu ili drugi odgovarajući ugovor,
8. potvrda Ministarstva branitelja/unutarnjih poslova o statusu HRVI i članovima obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja,
9. izjava podnositelja i ostalih punoljetnih članova kućanstva da se nisu svojom krivnjom doveli u stambene neprilike (prodaja ili ostali oblik gubitka stambenog prostora)
10. druge odgovarajuće isprave

Članak 11.

Prijave bez priložene obvezne dokumentacije ne uzimaju se u razmatranje.

Članak 12.

Za davanje u najam stanova na temelju ovog Pravilnika utvrdit će se posebna mjerila za osobe iz članka 3.

Članak 13.

Na temelju zaprimljenih prijava po natječaju, te mjerila iz Pravilnika, Povjerenstvo utvrđuje listu reda prvenstva.

Lista se objavljuje na oglasnoj ploči i na službenoj stranici Općine.

Podnositelji prijava imaju pravo prigovora na utvrđenu listu rada prvenstva Općinskom načelniku u roku od 8 dana od objave liste.

O prigovoru odlučuje Općinski načelnik.

Članak 14.

Lista reda prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. ime, prezime i adresa podnositelja prijave,
3. ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja,
4. mjesto i datum utvrđivanja liste,
5. potpis predsjednika Povjerenstva.

Članak 15.

Odluku o iznajmljivanju stana najmoprimcu temeljem liste reda prvenstva donosi Općinski načelnik.

Odluka sadrži: ime i prezime budućeg najmoprimca, osnovne podatke o stanu, obvezu i rok zaključivanja ugovora o najmu.

Odluka se dostavlja svim podnositeljima.

Mjerila za davanje u najam stana

Članak 16.

Za osobe iz članka 3. ovog Pravilnika utvrđuje se jedinstvena lista reda prvenstva, a prema sljedećim mjerilima:

1. vrijeme prebivanja na području Općine Velika Pisanica,

2. vrijeme stalnog rada na području Općine Velika Pisanica,
3. trenutni stambeni uvjeti,
4. imovinsko stanje podnositelja i članova kućanstva,
5. zdravstveno stanje podnositelja i članova kućanstva,
6. samohranost roditelja,
7. sudjelovanje u Domovinskom ratu.
8. broj članova kućanstva koji bi stanovali u stanu

Članak 17.

Tablica bodovanja mjerila

Redni broj	Skupina mjerila	Mjerilo	Broj bodova	Max. broj bodova u skupini
1.	Prebivanje na području Općine	Svaka godina prebivanja	0,5	15
2.	Rad na području Općine	Svaka godina punog radnog staža	0,5	15
3.	Trenutni stambeni uvjeti	Stanuje u stanu roditelja	5	10
		Najmoprimac stana u vlasništvu države ili JL(R)S	7	
		U nužnom smještaju	8	
		Najmoprimac kod fizičke osobe	10	
4.	Imovinsko stanje (Prosječni mjesečni prihod u protekloj godini za sve članove budućeg kućanstva)	Korisnici pomoći za uzdržavanje	12	12
		Do 1000,00 kn	10	
		Od 1000,00 do 2000,00 kn	8	
		Od 2000,00 do 4500,00 kn	5	
		Preko 4500,00 kn	2	
5.	Zdravstveno stanje podnositelja ili člana budućeg kućanstva ¹	Oboljeli od kroničnih bolesti	5	15
		Invalidi s 80% i više oštećenja	5	
		Ratni vojni/civilni invalid	8	
		Domovinskog rata		
6.	Samohranost roditelja	Podnositelj je samohrani roditelj	5	5
7.	Sudjelovanje u Domovinskom ratu	Svaki puni mjesec od 30.5.1990. do 15.1.1992.	0,5	10
		Svaki puni mjesec od 15.1.1992. do 31.12.1995.	0,25	
8.	Broj članova budućeg kućanstva	Podnositelj	1	15
		S životnim partnerom/partnericom	5	
		Svako uzdržavano dijete	5	
		Svaki ostali član kućanstva	3	

Članak 18.

Ako više podnositelja imaju jednak broj bodova, prednost ima podnositelj s više bodova u skupini 8 (broj članova budućeg kućanstva), a u slučaju da i tad imaju jednako o prednosti će presuditi bodovi skupine 5. (zdravstveno stanje podnositelja ili člana budućeg kućanstva.)

Ugovorne obveze

¹ Jedan ukućan može ostvariti bodove samo po jednom mjerilu iz skupine 5

Članak 19.

Na osnovi Odluke o dodjeli stana u najam zaključuje se ugovor o najmu stana u vlasništvu Općine Velika Pisanica (dalje u tekstu: Ugovor).

Ugovor zaključuju Općinski načelnik kao najmodavac i podnositelj prijave s najvećim brojem bodova (najmoprimac).

Članak 20.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, odnosno na rok od jedne do pet godina s mogućnošću produžetka.

Članak 21.

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pisanom obliku i obavezno sadrži:

1. osnovne podatke ugovornih strana,
2. opis stana,
3. visinu, način i rokove plaćanja najamnine,
4. vrstu troškova koje plaća najmoprimac u svezi sa stanovanjem i način plaćanja,
5. vrijeme trajanja najma,
6. odredbe o održavanju stana,
7. odredbe o načinu korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi te korištenje dvorišta,
8. odredbe o primopredaji stana,
9. odredbe o pravu najmodavca da pregleda stan u bilo kojem trenutku,
10. odredbe o zabrani davanja stana u podnajam,
11. odredbe o prestanku ugovora o najmu,
12. odredbe o razvrgavanju ugovora prije isteka najma,
13. mjesto i datum zaključenja ugovora,
14. potpis ugovornih strana.

Članak 22.

Najmodavac je dužan predati najmoprimcu stan u stanju pogodnom za stanovanje te ga nastaviti održavati u tom stanju.

Najmodavac sastavlja zapisnik o stanju stana prilikom primopredaje kojeg mora prihvatiti i najmoprimac.

Članak 23.

Najmoprimac je dužan koristiti stan tako da ga čuva od oštećenja bilo koje vrste.

Najmoprimac ne smije vršiti preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

Najmoprimac je dužan obavijestiti najmodavca o nužnim popravcima u stanu i u zajedničkim prostorijama čije troškove snosi najmodavac.

Najmoprimac ne smije ometati druge stanare i korisnike poslovnih prostora.

Najmoprimac je dužan koristiti zajedničke prostore i uređaje u zgradi te dvorište/zemljište u skladu s njihovom namjenom.

Najmoprimac odgovara za štetu na zajedničkim prostorima i uređajima zgrade koju prouzroči on ili članovi njegovog kućanstva. Najmodavac će u slučaju nastanka štete pisano naložiti najmoprimcu da tu štetu ukloni unutar 30 dana.

Najmoprimac je dužan redovito podmirivati najamninu i druge povezane i režijske troškove korištenja.

Za dugovanja na ime najmoprimca solidarno odgovaraju svi članovi njegova kućanstva.

Za dug po osnovi najamnine i naknade štete postoji založno pravo najmodavca na uneseno pokućstvo i drugim pokretninama najmoprimca i njegovih ukućana te isti mogu biti predmet ovrhe. Najmodavac može zaplijenjene pokretne zadržati sve dok ne bude podmireno njegovo potraživanje uvećano za kamate.

Članak 24.

Najmoprimac ne može davati stan u podnajam.

Članak 25.

Najmoprimac ne može u stanu boraviti s osobom osobu koja nije navedena u Ugovoru duže od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučajevima kada je riječ bračnom (životnom) partneru, potomku i roditelju ili osobi koja pruža najmoprimcu ili njegovom ukućanu njegu i pomoć za vrijeme trajanja iste.

Članak 26.

Najmoprimac ne može obavljati poslovnu djelatnost u stanu ili dvorištu stana.

Članak 27.

Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma predati stan u stanju u kakvom ga je i zaprimio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem stana, ako strane drugačije ne ugovore.

Članak 28.

Najmoprimac ima pravo uporabe zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade nužnih u korištenju stana, te pravo korištenje dvorišta (zemljišta, parkirališta) koje služi zgradi.

Članak 29.

U slučaju ulaganja vlastitih sredstava najmoprimca u stalne (neodvojive) dijelove stana, najmodavac će umanjiti iznos najamnine u vrijednosti ulaganja koju najmoprimac dokazuje originalnim fakturama, a najmodavac ima pravo usporediti stvarnost ulaganja s priloženim fakturama.

Članak 30.

Najamnina može biti:

1. zaštićena najamnina
2. slobodno ugovorena najamnina

Zaštićena najamnina utvrđuje se na temelju Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“ 40/97 i 117/05). Zaštićenu najamninu plaćaju HRVI Domovinskog rata i članovi obitelji poginulog, zatočenog i nestalog hrvatskog branitelja te osobe s posebnim socijalnim statusom.

Slobodno ugovorena najamnina određuje se na temelju površine, opremljenosti i položaja stana. Slobodno ugovorenu najmninu utvrđuje Općinsko vijeće Općine Velika Pisanica po četvornom metru stambene površine.

Prihodi od najamnine služe za: troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade, troškove investicijskog održavanja stana, troškove upravljanja, troškove uloženog kapitala.

Članak 31.

Najmoprimac je dužan plaćati najmninu od dana useljenja u stan.

Najamnina se plaća do 15.-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 32.

Ugovor o najmu stana prestaje istekom ugovorenog vremena najma, otkazom i raskidom ugovora o najmu od strane najmodavca i otkazom najmoprimca.

Članak 33.

Najmodavac može otkazati Ugovor ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu, pravilniku i Ugovoru, a osobito:

1. ako najmoprimac ne plati najmninu u ugovorenom roku kao i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
2. ako najmoprimac daje stan u podnajam,
3. ako najmoprimac i njegovi ukućani ometaju druge stanare i korisnike poslovnog prostora iste zgrade,
4. ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u Ugovoru duže od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučajevima kada je riječ bračnom (životnom) partneru, potomku i roditelju ili osobi koja pruža najmoprimcu ili njegovom ukućanu njegu i pomoć za vrijeme trajanja iste.
5. ako se najmoprimac ili njegov ukućan koristi stanom za neke druge namjene osim stanovanja.

Najmodavac može otkazati Ugovor iz razloga navedenih u stavku 1. ovoga članka samo ako prethodno pismeno opomene najmoprimca da u roku od 30 dana prestane s nepoštivanjem odredbi Ugovora.

Najmodavac može otkazati Ugovor i bez opomene, ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno Ugovoru, Zakonu ili Pravilniku.

Najmodavac može raskinuti Ugovor ako najmoprimac vrši preinake u stanu, zajedničkim prostorijama i uređajima bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

Najmodavac raskida Ugovor u pisanom obliku s obrazloženjem i rokom iseljenja ne kraćim od 30 dana.

Članak 34.

Otkaz ugovora šalje se preporučeno, a u slučaju da najmoprimac odbije primitak, rok za iseljenje traje od dana pokušaja dostave pismenog otkaza Ugovora.

Ako najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, najmodavac će nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

Članak 35.

U slučaju smrti najmoprimca ili drugog razloga napuštanja stana, prava i dužnosti najmoprimca prelaze na njegovog bračnog (životnog) partnera, djetete, pastorka, usvojenika ili druge osobe koje su živjele u istom stanu.

O nastaloj promjeni, najmoprimac ili njegovi ukućani dužni su obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana te odlučiti žele li produžiti Ugovor.

Ako osobe iz stavka 1. i 2. ovoga članka ne postignu sporazum o preuzimanju ugovornih prava i obveza, protekom 30 dana od nastale promjene smatrat će se da se stan koristi bez Ugovora.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 36.

Stupanjem na snagu ovoga Pravilnika, prestaje vrijediti Pravilnik o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Velika Pisanica (KLASA: 371-01/00-01/01; URBROJ: 2103-05-00-01-01) iz 2000. godine.

Članak 37.

Najmoprimci koji koriste stanove u vlasništvu Općine Velika Pisanica u trenutku stupanja na snagu ovoga Pravilnika, nastavit će koristiti iste sukladno postojećim ugovorima sve do njihovog isteka nakon čega se ugovori produžuju prema odredbama ovoga Pravilnika.

Članak 38.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana donošenja, a bit će objavljen na oglasnoj ploči, službenoj stranici i Službenom glasniku Općine Velika Pisanica.

KLASA: 371-02/16-01/02

URBROJ: 2103/05-03-16-01

U Velikoj Pisanici, 24. listopada 2016.

Općinski načelnik:
Fredi Pali

