

Temeljem članka 51. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", broj 91/96., 48/98., 66/98., 22/06. – pročišćeni tekst Zakona) i članka 29. Statuta Općine Muć (Službeni glasnik Općine Muć broj 3/13., 5/13.), Općinsko vijeće Općine Muć na svojoj _____ sjednici održanoj _____ godine, donijelo je,

ODLUKU o davanju u najam stanova u vlasništvu Općine Muć

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovim Odlukom uređuju se:

1. Kriteriji za utvrđivanje Liste reda prvenstva;
2. Postupak i tijela za davanje stanova u najam;
3. Ugovor o najmu stana;
4. Prava i obveze ugovornih strana;
5. Visina najamnine.

II. KRITERIJI ZA UTVRĐIVANJE LISTE REDA PRVENSTVA

Članak 2.

(1) Na temelju podnesenog zahtjeva, prava prioriteta te kriterija iz ove Oluke utvrđuje se Lista reda prvenstva osoba podnositelja zahtjeva za dodjelu stana u vlasništvu Općine Muć u najam (u daljnjem tekstu: Podnositelji).

Članak 3.

(1) Ukoliko više Podnositelja ima isti broj bodova, prednost se daje Podnositelju koji ima veći broj bodova po osnovi prebivanja na području Općine Muć.

(2) Ukoliko i po osnovi iz stavka 2. ovog članka više Podnositelja zahtjeva ima isti broj bodova, prednost se daje Podnositelju koji ima veći broj bodova po osnovi broja članova obiteljskog domaćinstva.

Članak 4.

(1) Podnositelji ostvaruju bodove prema sljedećim kriterijima, i to:

1. Kriterij prebivališta na području Općine Muć;
2. Kriterij broja članova obiteljskog domaćinstva;
3. Kriterij socijalno – zdravstvenog statusa;
4. Kriterij stambenog statusa.

Članak 5.

(1) Prema kriteriju prebivališta na području Općine Muć, Podnositelj za svaku godinu prebivanja na području iste ostvaruje 4 boda. Godine prebivanja se utvrđuju prema službenoj evidenciji koju vodi MUP (uvjerenjem o prebivalištu).

Članak 6.

(1) Prema kriteriju broja članova obiteljskog domaćinstva, Podnositelj zahtjeva ostvaruje sam 4 boda, a za svakog sljedećeg člana 3 boda.

Članak 7.

(1) Prema kriteriju socijalno – zdravstvenog statusa, Podnositelj samohrani roditelj ili posvojitelj koji se samostalno brine o djeci, pastorcima ili usvojenicima, a prema trajanju izraženom u godinama, ostvaruju sljedeće bodove, i to:

1. Do pet godina dobiva 5 bodova za jednog člana, a za svakog daljnjeg člana dobiva jedan 1 bod;
2. Preko pet godina dobiva 10 bodova za jednog člana, a za svakog daljnjeg člana dobiva 2 boda.

(2) Roditelji ili posvojitelji djece s posebnim potrebama, ostvaruju 15 bodova.

(3) Podnositelji iz stavka 1. i 2. ovog članka dužni su uz zahtjev za dodjelu stana priložiti uvjerenje nadležnog Centra za socijalnu skrb.

Članak 8.

(1) Osobe bez stana i osobe koje žive kod roditelja, u prostoru koji nije adekvatan u pogledu veličine istog, dobivaju 20 bodova.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 9.

(1) Stanovi u vlasništvu Općine Muć daju se u najam Podnositeljima zahtjeva, na temelju konačne Liste reda prvenstva koju utvrđuje Povjerenstvo za dodjelu stanova u vlasništvu Općine Muć, a odluku o dodjeli stana u najam donosi Općinski Načelnik;

Članak 10.

(1) Općinski Načelnik ima sljedeće ovlasti, i to:

1. Odlučuje o davanju stanova u vlasništvu Općine Muć u najam;
2. Odlučuje o pravu na zamjenu stanova u vlasništvu Općine Muć;
3. Obavlja i druge poslove, a u skladu sa Zakonom i ovim Pravilnikom.

(2) Povjerenstvo za dodjelu stanova u vlasništvu Općine Muć (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) će imenovati Općinsko vijeće posebnom Odlukom. Povjerenstvo se imenuje na vrijeme od četiri godine, a mora imati najmanje pet članova.

(1) Povjerenstvo obavlja sljedeće poslove:

1. Pregledava podnesene zahtjeve za dodjelu stanova i utvrđuje potpunost i ispravnost dokumentacije zahtjeva;
2. Utvrđuje bodove prema kriterijima iz članka 4. ovog Pravilnika, kao i pravo prioriteta prema članku 30. ovog Pravilnika;
3. Utvrđuje redoslijed Podnositelja na Listi reda prvenstva;
4. Utvrđuje prijedlog Liste reda prvenstva;
5. Utvrđuje konačnu Listu reda prvenstva.

Članak 11.

(1) Stručne i administrativne poslove će obavljati Jedinostveni upravni odjel Općine Muć (u daljnjem tekstu: JUO), kojem se podnose zahtjevi za davanje stanova u najam.

Članak 12.

(1) Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na temelju javnog poziva odnosno natječaja (u daljnjem tekstu: javni poziv) objavljenog na oglasnoj ploči Općine Muć te na mrežnim stranicama Općine Muć.

Članak 13.

(1) Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu kojeg svi zainteresirani Podnositelji mogu zatražiti u JUO Općine Muć ili preuzeti na mrežnim stranicama Općine Muć.

(2) Na osnovu datih podataka, te priloženoj potrebnoj dokumentaciji kojom se dokazuju činjenice od utjecaja za bodovanje, a na temelju utvrđenih kriterija iz članka 4. ovog Pravilnika, kao i eventualnog prava prioriteta iz članka 30. ove Odluke, boduje se zahtjev odnosno utvrđuje pravo prioriteta.

(3) Na osnovu obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva Povjerenstvo utvrđuje redoslijed Podnositelja na Listi reda prvenstva, te se utvrđuje prijedlog Liste reda prvenstva.

Članak 14.

(1) Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži sljedeće podatke, i to:

- a) Redni broj;
- b) Ime i prezime Podnositelja;
- c) Ukupan broj bodova iskazan po pojedinačnim kriterijima iz ove Odluke.

(2) Prijedlog Liste reda prvenstva se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Muć, kao i na mrežnim stranicama Općine Muć

Članak 15.

- (1) Podnositelj ima pravo prigovora na prijedlog Liste reda prvenstva i obavljeno bodovanje.
- (2) Prigovor se podnosi Općinskom Načelniku, putem JUO, u roku od 8 dana od objave Liste reda prvenstva.
- (3) Odluka Općinskog Načelnika po prigovoru će se smatrati konačnom.

Članak 16.

- (1) Odluku o davanju stana u najam na temelju Konačne Liste reda prvenstva donosi Općinski Načelnik.

IV. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 17.

- (1) Na temelju Odluke o davanju stana u najam sklapa se Ugovor o najmu stana.
- (2) Ugovor o najmu stana se sklapa između Općine Muć (u daljnjem tekstu: Najmodavac) i osobe kojoj se stan daje u najam (u daljnjem tekstu: Najmoprimac).
- (3) Na uvjete i način sklapanja Ugovora o najmu stana neposredno se osim ove Odluke primjenjuju i odredbe važećeg Zakona o najmu stanova.

Članak 18.

- (1) Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku i mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (2) Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najviše deset godina, s mogućnošću prešutne obnove sukladno odredbama važećeg Zakona o najmu stanova.
- (3) Ugovor o najmu obavezno sadrži sljedeće podatke:
 1. Ugovorne strane;
 2. Opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam;
 3. Visinu najamnine i način plaćanja;
 4. Vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati;
 5. Podatke o osobama koje će se zajedno s Najmoprimcem koristiti stanom – članovi domaćinstva;
 6. Vrijeme trajanja najma;
 7. Odredbe o održavanju stana;
 8. Odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi;
 9. Odredbe o primopredaji stana.

Članak 19.

- (1) Ugovor o najmu prestaje na način uređen važećim Zakonom o najmu stanova, ovom Odlukom ili Ugovorom o najmu stana.

Članak 20.

- (1) Najmodavac može otkazati Ugovor o najmu stana ako se Najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu o najmu stanova i Ugovoru o najmu stana, a osobito:
 1. Ako Najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem;
 2. Ako Najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja Najmodavca;
 3. Ako Najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge Najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom;
 4. Ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja Najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža Najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje;
 5. Ako se Najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.
- (2) Otkaz se daje u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno uz potpis Najmoprimca ili poštom preporučeno s povratnicom.

(3) Otkazni rok za iseljenje iznosi tri mjeseca, a počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

(4) Ako Najmoprimac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana pošti.

Članak 21.

(1) Najmodavac može raskinuti Ugovor o najmu stana sukladno Zakonu o najmu stanova ako:

1. Najmoprimac ili drugi korisnici zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili;
2. Ako Najmoprimac preinačuje stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca.

(2) Najmodavac raskida Ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 dana.

Članak 22.

(1) Osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, Najmodavac može raskinuti Ugovor o najmu stana ako se tijekom trajanja Ugovora o najmu stana utvrdi da je Najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na davanje stana u najam, te je Najmoprimac dužan stan predati u posjed Najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 8 dana od dana raskida Ugovora o najmu.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 23.

(1) Najmodavac predaje Najmoprimcu stan u stanju pogodnom za stanovanje.

(2) Najmodavac i Najmoprimac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.

Članak 24.

(1) Najmoprimac je dužan koristiti se stanom na način da ga čuva od oštećenja.

(2) Najmoprimac ne smije vršiti preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca.

Članak 25.

(1) Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili korisnici stana prouzroče u stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Članak 26.

(1) Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma predati stan Najmodavcu u stanju u kojem ga je zaprimio uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem stanom, osim ako su stranke drukčije ugovorile.

Članak 27.

(1) U slučaju smrti Najmoprimca ili kada Najmoprimac napusti stan, njegova prava i obveze iz ugovora prelaze na bračnog druga, a ako istoga nema onda na dijete, pastorka ili usvojenika koji je naveden u ugovoru, ovisno o njihovom sporazumu.

(2) Članovi obiteljskog domaćinstva Najmoprimca dužni su izvijestiti Najmodavca o smrti dosadašnjeg Najmoprimca ili njegovom iseljenju u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja, a u istom roku dužni su obavijestiti Najmodavca ako ne žele produžiti ugovorni odnos.

(3) Ako osobe iz stavka 2. ovog članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu, protekom roka iz stavka 2. ovog članka, smatrat će se da stan koriste bez ugovora o najmu stana.

(4) Promjenom jedne od ugovornih strana ne mijenja se odredba o važenju ugovora.

VI. VISINA NAJMINE

Članak 28.

(1) Za stanove koji se davaju u najam plaća se najamnina.

(2) Visina najmnine odredit će se posebnom Odlukom koju donosi Općinsko vijeće.

Članak 29.

- (1) Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog Ugovorom o najmu.
- (2) Najamnina se plaća do 10 - tog u mjesecu za tekući mjesec.
- (3) Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 2. ovog članka plaća zateznu kamatu.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 30.

(1) Pravo prioriteta prilikom sačinjavanja Liste prvenstva, bez obzira na ostale kriterije bodovanja iz članka 4., imaju osobe koje u trenutku donošenja ove Odluke već faktički koriste stan u vlasništvu Općine Muć za stanovanje, a bez valjane pravne osnove, ukoliko po prvom objavljenom javnom pozivu po stupanju na snagu ove Odluke podnesu uredan zahtjev za davanje korištenog stana u najam.

(2) Pravo prioriteta iz stavka 1. ovog članka osobe iz stavka 1. gube u slučaju nepodnošenja pravodobnog zahtjeva za davanje korištenog stana u najam po prvom objavljenom javnom pozivu koji će uslijediti nakon stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 31.

- (1) Na sve situacije koje nisu posebno regulirane ovom Odlukom ili Ugovorom, primjenjuje se izravno Zakon.
- (2) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u Službenom glasniku Općine Muć.

**PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
OPĆINE MUĆ**

Ante Jeličić

KLASA:
URBROJ:
Donji Muć, _____ 2016. godine