

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova («Narodne novine» broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) i članka 18. Statuta Općine Farkaševac (Glasnik Zagrebačke županije» broj: 16/21), Općinsko vijeće Općine Farkaševac na 3. sjednici održanoj 22. rujna 2021. godine, donijelo je

ODLUKU O NAJMU STANOVA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

Članak 2.

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u smislu ove Odluke, stanom se smatra i skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz iako nemaju sve potrebne sporedne prostorije, ali postoje tehnički uvjeti da se one izgrade putem preinake ili adaptacije odnosnog prostora.

Članak 3.

Odredbes ove Odluke primjenjuju se i na davanje u najam postojećeg stambenog prostora koji se, sukladno odredbama Zakona o najmu stanova, ne može smatrati stanom.

Pod stambenim prostorom, u smislu ove Odluke, podrazumijeva se:

- skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje nemaju prijeko potrebne sporedne prostorije i ne postoje tehnički uvjeti za njihovu gradnju, ne čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i nemaju poseban ulaz,
- skup prostorija namijenjenih za stanovanje smještenih u tavanskom ili mansardnom prostoru zgrade u kojem je omjer između ukupne površine prostorija prostora s visinom manjom od 1,50 m i ukupne površine svih prostora veći ili jednak koeficijentu 0,35 utvrđenog propisima.

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 4.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam ima državljanin Republike Hrvatske koji ima prebivalište/boravište na području Općine Farkaševac ako:

- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nemaju u najmu stan u vlasništvu Općine Farkaševac ili stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja na području Republike Hrvatske,
- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu imali u vlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja stan ili kuću u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam,
- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, ne koriste stan u vlasništvu Općine Farkaševac bez valjane pravne osnove,

- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu otkupili stan prema odredbama zakona kojim se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo pa i u slučaju da su isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,
- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje,

Uvjete iz stavka 1. podstavka 1. do 5. ovoga članka trebaju zadovoljiti kumulativno, svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu stavka 1. ovoga članka smatra se bračni drug, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorki i posvojenici, posvojitelj i 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 s bračnom zajednicom, pod uvjetom da s podnositeljem zahtjeva odnosno najmoprimcem stanuju.

Članak 5.

Stan se daje u najam podnositelju zahtjeva prema redosljedu utvrđenom na Listi prioriteta za davanje stanova u najam (u daljem tekstu: Lista prioriteta).

Lista prioriteta utvrđuje se na osnovu sljedećih uvjeta i mjerila:

1. dužine prebivanja na području Općine Farkaševac,
2. godina radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj,
3. sudjelovanja u Domovinskom ratu,
4. broja članova obiteljskog domaćinstva,
5. broja maloljetne djece i djece na redovitom školovanju,
6. zdravstvenog stanja,
7. socijalnog stanja,
8. godina života.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Općine Farkaševac pripada 1 bod.

Godine prebivanja u smislu stavka 1. ovoga članka, dokazuju se uvjerenjem o prebivalištu/boravištu izdanom od strane Ministarstva unutarnjih poslova odnosno drugom odgovarajućom dokumentacijom izdanom od nadležnog tijela iz koje se na nedvosmislen način može utvrditi prebivanje na području Općine Farkaševac (npr. potvrda o pohađanju škole u određenom razdoblju, potvrda zdravstvene ustanove i slično).

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 0,5 bodova.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva, ovisno o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu, pripada:

- a) najmanje 4 mjeseca u razdoblju od 30. 5. 1991. - 15. 1. 1992. 6 bodova
- b) od 4 - 6 mjeseci 3 boda
- c) od 6 - 12 mjeseci 3,5 boda
- d) od 12 - 24 mjeseci 4,5 boda
- e) od 24 - 36 mjeseci 5,5 boda
- f) od 36 - 48 mjeseci 6 bodova
- g) više od 48 mjeseci 7,5 bodova.

Bodovi navedeni u stavku 1. točki a) i bodovi navedeni u točkama b) - g) ovoga članka međusobno se isključuju.

Sudjelovanje u Domovinskom ratu podrazumijeva oružani otpor agresoru i djelovanju izravnoj svezi s tim otporom (odlazak u postrojbu, na borbeni položaj i povratak).

Sudjelovanje u Domovinskom ratu dokazuje se potvrdom nadležnog tijela Ministarstva obrane odnosno Ministarstva unutarnjih poslova.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripada:

- a) I - II skupina 12,5 bodova
- b) III - VI skupina 10 bodova
- c) VII - X skupina 7,5 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji je član uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 15 bodova.

Status člana uže obitelji iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje se sukladno zakonu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 10.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

- samac 3 boda
- 2 člana obiteljskog domaćinstva 6 bodova
- 3 člana obiteljskog domaćinstva 9 bodova
- 4 člana obiteljskog domaćinstva 12 bodova
- 5 članova obiteljskog domaćinstva i više 15 bodova.

Članak 11.

Za svako maloljetno dijete i za dijete na redovitom školovanju podnositelju zahtjeva pripadaju po 2 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka, za maloljetno dijete dokazuje se rodnim listom, a za dijete na redovitom školovanju potvrdom škole odnosno visokog učilišta.

Podnositelju zahtjeva, koji kao roditelj ili posvojitelj samostalno brine o djetetu iz stavka 1. ovoga članka pripada 5 bodova po djetetu.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 3. ovoga članka dokazuje se presudom o razvodubraka, izvodom iz matične knjige rođenih za dijete ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta kojemu je priznat status roditelja njegovatelja pripada 10 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta kojemu je priznato pravo na dopust za njegu djeteta s težim smetnjama u razvoju ili pravo na rad s polovicom punog radnog vremena u trajanju od najmanje šest mjeseci ili čije dijete ostvaruje pravo na osobnu invalidninu pripada 5 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rješenjem Centra za socijalnu skrb o priznavanju prava na status roditelja njegovatelja, ovjerenim pečatom izvršnosti.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 2. ovoga članka dokazuje se rješenjem nadležnog tijela o priznavanju prava, potvrdom o zadnjem primitku sredstva od nadležnog tijela ili rješenjem Centra za socijalnu skrb o priznavanju prava na osobnu invalidninu.

Članak 13.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno člana obiteljskogdomaćinstva navedenog u zahtjevu, podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi, i to:

- osobama sa utvrđenim stupnjem invaliditeta iznad 50% 10 bodova
- osobama sa utvrđenim stupnjem invaliditeta do 50% (uključujući i 50%) 5 bodova
- bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti 5 bodova.

Ispunjavanje uvjeta utvrđenog stupnja invaliditeta dokazuje se rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Bolovanje od kronične bolesti utvrđuje se po prethodno pribavljenom mišljenju odgovarajućeg liječnika specijaliste.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva koji je korisnik stalne pomoći pripadaju 3 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rješenjem Centra zasocijalnu skrb i zadnjom potvrdom o primitku sredstava Centra za socijalnu skrb.

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva mlađem od 35 godina pripada 5 bodova.

Članak 16.

Utvrđeni bodovi prema uvjetima i mjerilima iz članka 6. do 15. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prioriteta.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prednost pri utvrđivanju redoslijeda na Listi prioriteta ima podnositelj zahtjeva koji ostvari veći broj bodova redoslijedom slijedećih kriterija:

1. kriterij prebivanja na području Općine Farkaševac,
2. bodovi ostvareni na temelju članka 12. ove Odluke,
3. bodovi ostvareni na temelju članka 8. ove Odluke,
4. bodovi ostvareni na temelju članka 11. ove Odluke.

Članak 17.

Odgovarajućim stanom, u smislu ove Odluke, smatra se stan u kojem svakom članu obiteljskog domaćinstva pripada jedna soba, osim supružnicima kojima pripada samo jedna soba.

Pod sobom, u smislu ove Odluke, smatra se prostorija koja je šira od dva metra i čijaukupna površina iznosi najmanje 7 m².

III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 18.

Postupak za utvrđivanje Liste prioriteta pokreće Općinski načelnik objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Farkaševac i na web stranicama Općine Farkaševac.

Javni poziv obavezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku
- kriterije za utvrđivanje reda prvenstva,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku rednog broja na Listi prioriteta do kojeg se dodjeljuju u najam stanovi odnosno rednog broja od kojeg se dodjeljuju stambeni prostori,
- naznaku roka i mjesta za podnošenje zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta,
- naznaku mjesta i datuma objave Prijedloga Liste prioriteta,
- naznaku roka za izjavu prigovora na Prijedlog Liste prioriteta,
- naznaku roka i mjesta objave Konačne Liste prioriteta.

Članak 19.

Zahtjev za uvrštenje na Listu prioriteta podnosi se Općini Farkaševac, i to:

- osobno (na mjestu označenom u javnom pozivu), ili
- putem pošte (na adresu: Općina Farkaševac, Farkaševac 43, 10344 Farkaševac).

Članak 20.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev (ispunjeni upitnik) priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 21.

Cjelokupni postupak za utvrđivanje Liste prioriteta provodi Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam.

Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam ima tri člana, predsjednika Povjerenstva i dva člana.

Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam imenuje Općinski načelnik na vrijeme od četiri godine.

Članak 22.

Zahtjevi podneseni izvan roka odbacit će se.

Ako podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete iz članka 4. ove Odluke, zahtjev će se odbiti.

Za nepotpune zahtjeve, podnositelju zahtjeva odredit će se dopunski rok od pet dana za dopunu zahtjeva potrebnom dokumentacijom.

Ako podnositelj zahtjeva ni nakon isteka roka iz stavka 3. ovoga članka ne dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom, izvršit će se bodovanje bez bodovanja uvjeta odnosno mjerila za koje je trebalo dopuniti zahtjev.

Članak 23.

Na osnovi obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam utvrđuje redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta te prijedlog Liste prioriteta.

Na osnovi provedenog postupka, Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam utvrđuje i Listu podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni te Listu podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Članak 24.

Prijedlog Liste prioriteta sadrži:

- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva,
 - ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
 - broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
 - ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
 - mjesto i datum utvrđivanja Prijedloga Liste prioriteta,
 - rok i način za podnošenje prigovora.
- Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni sadrži:
 - ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
 - mjesto i datum utvrđivanja Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni,
 - razlog odbijanja zahtjeva,
 - rok i način za podnošenje prigovora.
- Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni sadrži :
 - ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
 - mjesto i datum utvrđivanja Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni,
 - razlog zbog kojeg je zahtjev odbačen,
 - rok i način za podnošenje prigovora.

Liste iz stavka 1., 2. i 3. ovoga članka se objavljuju na oglasnim pločama Općine Farkaševac i na web stranicama Općine Farkaševac.

Članak 25.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redoslijed i obavljeno bodovanje na prijedlogu Liste prioriteta, Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Prigovor iz stavka 1. ovoga članka podnosi se Općinski načelniku putem Povjerenstva za dodjelu stanova u najam na adresu Općine Farkaševac, u roku od 10 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste prioriteta, Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Članak 26.

Konačnu Listu prioriteta utvrđuje Općinski načelnik.

Konačna Lista prioriteta utvrđuje se za razdoblje od četiri godine.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, kada za to postoje opravdani razlozi, Općinski načelnik može za određeno vremensko razdoblje produžiti rok važenja konačne Liste prioriteta.

Članak 27.

Konačna Lista prioriteta sadrži:

- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva,

- ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
- broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Konačne Liste prioriteta.

Konačna Lista prioriteta se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Farkaševac i na web stranicama Općine Farkaševac.

Članak 28.

Podnositelj zahtjeva je dužan odmah o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta utvrđenih u članku 4. ove Odluke, pisanim putem izvijestiti Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam.

Ako se utvrdi da podnositelj zahtjeva ne udovoljava uvjetima utvrđenim u članku 4. ove Odluke, brisat će se rješenjem sa Liste prioriteta.

Članak 29.

Dodjela stana i stambenog prostora u najam obavlja se prema redosljedu podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta.

Podnositelj zahtjeva daje pisanu suglasnost da za stanovanje prihvaća stan odnosno stambeni prostor koji mu se dodjeljuje u najam.

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovoga članka Općinski načelnik može, na prijedlog Povjerenstva za dodjelu stanova u najam, zbog zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih, obiteljskih ili sličnih razloga donijeti odluku da se stan ili stambeni prostor može dodijeliti u najam neovisno o redosljedu podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta.

Članak 30.

Podnositelj zahtjeva neposredno prije dodjele stana daje izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika da on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu udovoljavaju svim uvjetima iz članka 4. ove Odluke. Ako se utvrdi da navedene osobe ne udovoljavaju uvjetima, brišu se rješenjem sa Liste prioriteta.

Brisanje sa Liste prioriteta izvršit će se i ako se tijekom važenja Liste utvrdi da podnositelj zahtjeva ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva više ne udovoljavaju uvjetima iz članka 4. ove Odluke kao i ako se utvrdi da je podnositelj zahtjeva dao lažne podatke i na temelju njih ostvario pravo na uvrštenje na Listu prioriteta.

Članak 31.

Ako se za vrijeme važenja Liste prioriteta utvrdi da su podnositelj zahtjeva uvršteni na Listu prioriteta i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu stekli u vlasništvo ili suvlasništvo u useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske brisat će se rješenjem s Liste prioriteta.

Brisanje s Liste prioriteta izvršit će se i ako su osobe iz stavka 1. ovoga članka kuću ili stan otuđile po bilo kojoj pravnoj osnovi.

Članak 32.

Podnositelj zahtjeva koji po provedenom postupku iz članka 29. ove Odluke odbije prihvatiti stan briše se rješenjem sa Liste prioriteta, a podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti stambeni prostor ne briše se sa Liste prioriteta.

Smatra se da je podnositelj zahtjeva prihvatio stan odnosno stambeni prostor usmislju stavka 1. ovoga članka kada potpiše izjavu da prihvaća stan odnosno stambeni prostor.

Članak 33.

Ako za vrijeme važenja Liste prioriteta dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva je dužan izvijestiti Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.

Ako se prilikom sklapanja ugovora o najmu utvrdi da je broj članova obiteljskog domaćinstva manji od broja koji je podnositelj zahtjeva prikazao u svom zahtjevu, podnositelju zahtjeva ponuditi će se stan koji odgovara stvarnom broju članova domaćinstva.

Ako u slučaju iz stavka 2. ovoga članka podnositelj zahtjeva odbije ponuđeni odgovarajući stan, briše se rješenjem sa Liste prioriteta.

Članak 34.

U slučaju kada od uvrštenja na konačnu Listu prioriteta pa do dodjele stana u najam dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga navedenog kao člana obiteljskog domaćinstva, mjesto na Listi prioriteta odnosno pravo na dodjelu stana u najam zadržava onaj bivši bračni drug koji je odlukom suda određen kao roditelj s kojim će maloljetno dijete, posvojenik ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti živjeti.

Ako bivši bračni drugovi nemaju maloljetno dijete, posvojenika ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti, Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam će izvršiti bodovanje na osnovu uvjeta i mjerila propisanih za uvrštenje na Listu prioriteta iz članka 5. ove Odluke i to za svakog bivšeg bračnog druga pojedinačno.

Pravo na mjesto na Listi prioriteta odnosno pravo na dodjelu stana zadržat će onaj bivši bračni drug koji je temeljem obavljenog bodovanja iz stavka 2. ovoga članka ostvario veći ukupni broj bodova.

U svrhu bodovanja bivši bračni drugovi dostaviti će isprave i dokaze koji se temeljem članka 20. ove Odluke prilažu uz zahtjev za dodjelu stana u najam.

Odredba ovoga članka primjenjuje se i u slučaju prestanka izvanbračne zajednice.

Članak 35.

U slučajevima iz članka 28., 30., 31., 32. i 33. ove Odluke, Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam donosi rješenje.

Protiv rješenja Povjerenstva za dodjelu stanova u najam, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Općinskom načelniku u roku od osam dana od dana primitka rješenja.

Članak 36.

Podnositelj zahtjeva je u obvezi prihvatiti stan na koji ima pravo s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva sukladno članku 17. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ako bi podnositelju zahtjeva primjenom odredbe članka 17. ove Odluke pripadao stan veći od trosobnog stana, podnositelj zahtjeva može prihvatiti trosobni stan kao odgovarajući stan.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

1. Ugovor o najmu stana

Članak 37.

Ugovor o najmu stana u ime Općine Farkaševac kao najmodavca sa najmoprimcem sklapa Općinski načelnik.

Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu ovršnog zakona i zakona kojim se uređuje javno bilježništvo.

Članak 38.

Podnositelj zahtjeva koji je sukladno članku 32. stavku 2. ove Odluke prihvatio ponuđeni stan, obavezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od osam dana od dana dostavljanja poziva.

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 o najmu stana.

Članak 39.

U slučaju iz članka 38. stavka 2. ove Odluke, podnositelj zahtjeva se briše sa Liste prioriteta, na temelju rješenja koje donosi Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam.

Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Općinskom Općinski načelniku u roku od osam dana od dana primitka rješenja.

Članak 40.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najviše 15 godina.

Po isteku trajanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o najmu stana obnovit će se za isto vremensko razdoblje, pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora.

Ugovor o najmu prestaje na način određen zakonom, ovom Odlukom i ugovorom.

Članak 41.

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

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 15 dana od sklapanja ugovora o najmu stana.

Ako najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije niti sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Općini Farkaševac u roku od narednih osam dana.

Članak 42.

Iznimno od odredbe članka 42. stavka 2. ove Odluke, na zahtjev najmoprimca, Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam može posebnom odlukom najmoprimcu odobriti produženje roka za useljenje u stan kada utvrdi da za to postoje opravdani razlozi.

Rok za useljenje ne može biti duži od šest mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu stana.

Članak 43.

Najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana i u slijedećim slučajevima:

- ako najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Općinu Farkaševac,
- ako član obiteljskog domaćinstva naveden u ugovoru o najmu stana, koji zajedno s najmoprimcem koristi stan, stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Općinu Farkaševac,

- ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana u najam.

Članak 44.

U slučajevima iz članka 43. ove Odluke, najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana stjecanja prava vlasništva odnosno sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku od 30 dana od dana kada je najmodavac najmoprimca izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 45.

Najmodavac je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema zakonu, ovoj Odluci i odredbama ugovora o najmu stana.

Ugovorom se utvrđuju obveze najmoprimca u svezi održavanja stana.

Članak 46.

Najmoprimac može obavljati preinake i adaptacije u stanu samo na osnovu prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

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

Najmoprimac je u obvezi stan održavati u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja, s time da je isti obvezan redovno ličiti i održavati zidove, stropove i stolariju, održavati sanitarnu opremu sa pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima uključujući i kutni nadžbukni ventil, održavati električne prekidače, utičnice i rasvjetna tijela.

Članak 47.

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

Kontrolu korištenja stana obavlja ovlaštena osoba, Komunalni redar Općine Farkaševac.

O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.

Činjenice utvrđene zapisnikom iz stavka 3. ovoga članka predstavljaju osnov za otkazodnosno raskid ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je obavezan omogućiti kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana.

Članak 48.

Najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slijedećim slučajevima:

- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje, time da se smatra da stan nije korišten za stanovanje kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno vraćaju u stan,
- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama članka 47. stavka 3. i ugovora o najmu stana,
- ako najmoprimac i drugi korisnici stana ometaju ostale korisnike/suvlasnike u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanova,
- ako se najmoprimac i drugi korisnici stana neovlašteno i bez suglasnosti ostalih korisnika/suvlasnika zgrade u kojoj se stan nalazi koriste zajedničkim dijelovima zgrade ili ako zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
- ako najmoprimac u stanu obavlja preinake i adaptacije bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

Najmodavac ima pravo otkazati ugovor o najmu stana ako tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da su najmoprimac ili njegov bračni odnosno izvanbračni drug te članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u ugovoru o najmu stana nakon podnošenja zahtjeva za davanje stana u najam, a prije sklapanja ugovora o najmu stana, stekli u vlasništvo ili u najam ili u nekom drugom obliku korištenja useljivu kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac bio dužan obavijestiti Općinu Farkaševac.

Razlozi za otkaz ugovora o najmu stana postoje i ako su osobe iz stavka 2. ovoga članka otuđile nekretninu.

U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovoga članka najmoprimac je dužan najmodavcupredati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari, u roku od osam dana od dana kada ga jena to pozvao najmodavac.

2. Podnajam stana i zamjena stanova u najmu

Članak 49.

Najmoprimac ne može dati u podnajam stan ili dio stana bez prethodne pisane suglasnosti Povjerenstva za dodjelu stanova u najam.

Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam može dati suglasnost u smislu stavka 1. ovoga članka jedino kada se stan dajeu podnajam podnositeljima zahtjeva sa Liste prioriteta time da se uz zahtjev za davanje

stana u podnajam prilaže i prijedlog Centra za socijalnu skrb Vrbovec ili kada zahtjev podnosi Centar za socijalnu skrb Vrbovec.

Pri podnošenju prijedloga odnosno zahtjeva, Centar za socijalnu skrb Vrbovec mora voditi računa o redoslijedu uvrštenosti na Listi prioriteta osobe za koju se prijedlog podnosi.

Članak 50.

Najmoprimci mogu stanove koje koriste temeljem ugovora o najmu stana sukladno ovoj Odluci međusobno zamijeniti, uz prethodnu pisanu suglasnost Povjerenstva za dodjelu stanova u najam.

Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam će odobriti zamjenu stanova 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.

Izuzetno od odredbe stavka 2. ovoga članka, Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam može najmoprimcu odobriti zamjenu stana zbog posebno uvjetovanih razloga (zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih).

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.

Izuzetno od odredbe stavka 4. ovoga članka, ako je stan koji najmoprimac koristi veći za samo jednu sobu od odgovarajućeg stana u smislu članka 17. ove Odluke, najmoprimac nije u obvezi prihvatiti zamjenski stan.

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. Najamnina

Članak 51.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati ugovorenu najamninu i druge troškove u svezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Članak 52.

Na zahtjev najmoprimca, Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam može osloboditi najmoprimca od plaćanja najamnine za vremensko razdoblje u kojem mu je produljen rok za useljenje u stan sukladno odredbi članka 43. ove Odluke.

Najmoprimac može biti oslobođen od plaćanja najamnine i u slijedećim slučajevima:

- nemogućnosti korištenja stana zbog izvođenja većih radova na sanaciji zajedničkih dijelova zgrade,
- nemogućnosti korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično.

Oslobađanje od plaćanja najamnine i vremensko razdoblje za koje je najmoprimac oslobođen od plaćanja najamnine utvrđuje se odlukom iz članka 42. ove Odluke.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, najmoprimac je u obvezi plaćati sve ostale troškove u svezi korištenja stana.

Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam jednom godišnje podnosi izvješće Općinskom načelniku o oslobađanju najmoprimaca od plaćanja najamnine.

Članak 53.

Visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Općinski načelnik.

Visina najamnine iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se po m² stana odnosno stambenog prostora.

Članak 54.

Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam utvrđuje da li skup prostorija u smislu članka 2. i 3. ove Odluke predstavlja stan ili stambeni prostor.

Članak 55.

Osim kategorizacije stanova, Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam utvrđuje i:

- potrebu izvođenja radova radi osposobljavanja stana za redovno stanovanje, radove koji se u stanu imaju izvesti radi dovođenja stana u stanje potrebno za redovno stanovanje te rok u kojem se imaju izvesti radovi u smislu članka 42. stavka 2. ove Odluke,
- nemogućnost korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično,
- mogućnost korištenja odnosno nekorisćenja stanom za vrijeme izvođenja radova te u slučaju drugih nepredvidivih situacija.

Članak 56.

Visina najamnine za m² stana odnosno stambenog prostora koji se daje određuje se u visini od 10,00 kn mjesečno.

Članak 57.

Na osnovi suglasnosti iz članka 47. ove Odluke, najmoprimac može vlastitim ulaganjem izvesti radove u stanu u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja.

Ako je za izvođenje radova iz stavka 1. ovoga članka potrebno ishoditi određeno odobrenje ili dozvolu nadležnog tijela, isto će učiniti najmoprimac uz prethodnu suglasnost Povjerenstva za dodjelu stanova u najam.

O završetku radova najmoprimac je dužan izvijestiti Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam.

Članak 58.

Najmoprimac, koji je vlastitim ulaganjima izveo radove u stambenom prostoru temeljem kojih je taj prostor kategoriziran kao stan, ima pravo do isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu plaćati najamninu u visini ugovorene najamnine za stambeni prostor.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac nema pravo na povrat uložениh sredstava, odnosno prebijanje uložениh sredstava sa najamninom.

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

- su radovi izvedeni sukladno dobivenoj suglasnosti u smislu članka 46. ove Odluke,
- je na osnovu izvedenih radova u stanu povećana tržišna vrijednost stana (što se utvrđuje usporedbom nalaza tržišne vrijednosti stana izrađenog prije i nakon izvedenih radova),
- najmoprimac vraća stan u posjed Općini Farkaševcu prije isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana (i to najmanje za trećinu vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana),
- nije dao izjavu da se odriče prava na potraživanje uložениh sredstava u uređenje stana.

Uvjeti iz stavka 3. ovoga članka moraju biti ispunjeni kumulativno.

Visina uložениh sredstava kao i tržišna vrijednost stana prije i nakon izvedenih radova utvrđuje se temeljem nalaza ovlaštenog vještaka građevinske struke. Trošak izrade vještačkog nalaza snosi najmoprimac.

4. Davanje stanova u najam izvan Liste prioriteta

Članak 59.

Izuzetno, izvan Liste prioriteta, stan odnosno stambeni prostor se može dati u najamu slijedećim slučajevima:

1. osobama - najmoprimcima i vlasnicima stana koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i slično) u kom slučaju se stan daje u najam na vrijeme do osposobljavanja tog stana za stanovanje,
2. osobama koje koriste stan u vlasništvu Općine Farkaševac koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti zgrade utvrđen nepodobnim za stanovanje,
3. osobama koje koriste stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Općina Farkaševac ili kada je u pitanju interes ili obveza Općine Farkaševac,

4. osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, kulture, športa, visokog školstva, pravosuđa i policije, čiji su priznati rezultati rada značajni za Općinu Farkaševac, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Općine Farkaševac ili ako su te osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni,
5. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana koriste stan u vlasništvu Općine Farkaševac koji je u smislu članka 58. ove Odluke utvrđen neprikladnim za stanovanje,
6. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od 15 godina koriste stan koji im je dodijeljen prema Listi prioriteta, a koji je u postupku provedenom po odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine vraćen u vlasništvo prijašnjem vlasniku ili ako je nakon sklapanja ugovora o najmu stana utvrđeno da stan nije u vlasništvu Općine Farkaševac,
7. osobama koje nisu uvrštene na Listu prioriteta, na prijedlog Povjerenstva za dodjelu stanova u najam.

Stanovi iz stavka 1. točke 1., 2., 3., 5., 6. i 7. ovoga članka daju se u najam na osnovu odluke Općinskog načelnika na prijedlog Povjerenstva za dodjelu stanova u najam.

Stanovi iz stavka 1. točke 4. ovoga članka daju se u najam na osnovu odluke Općinskog načelnika. Godišnje je po ovoj osnovi moguće dodijeliti najviše 1 stan.

5. Popis ugovora o najmu i kontrola izvršenja ugovora o najmu

Članak 60.

Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam vodi popis stanova, najmodavaca, najmoprimaca i visine najamnine na području Općine Farkaševac.

Članak 61.

Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam podnosi izvješće Općinskom načelniku o izvršenim dodjelama i zamjenama stanova.

Članak 62.

Kontrolu naplate najamnine obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Farkaševac.

Članak 63.

Komunalni redar Općine Farkaševac obavlja kontrolu korištenja stana u najmu prema godišnjem planu kontrole.

Komunalni redar Općine Farkaševac obavlja i izvanrednu kontrolu korištenja stana u slučaju neplaćanja najamnine ili po dojavi o nekorištenju stana od strane najmoprimca.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, kontrola korištenja stana može se izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

Najmoprimac je obavezan omogućiti kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana.

Članak 64.

Stan se u najam dodjeljuje slobodan od osoba i stvari.

U postupku provedbi radnji prema ovršnom naslovu o iseljenju iz stana u vlasništvu Općine Farkaševac, u ime i za račun Općine Farkaševac, sudjeluje komunalni redar Općine Farkaševac.

Komunalni redar Općine Farkaševac obavlja poslove preuzimanja stana od ranijeg korisnika odnosno njegovih nasljednika kada po bilo kojem osnovu prestane ugovor o najmu stana.

Ključevi stana iz stavka 2. i 3. ovoga članka pohranjuju se kod komunalnog redara Općine Farkaševac. O preuzimanju ključeva sastavlja se zapisnik sa naznakom stana kojem ključ pripada i datuma kada je preuzet.

O provedenom postupku iz stavka 2. i 3. ovoga članka sastavlja se zapisnik.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 65.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Glasniku Zagrebačke županije".

KLASA:370-01/21-01/02
URBROJ: 238/08-01-21-1
Farkaševac, 22. rujan 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJE
OPĆINA FARKAŠEVAC
Općinsko vijeće

PREDSJEDNICA:
Marija Perđun Cmrk