

Na temelju članka 18. Statuta Grada Križevaca ("Službeni vjesnik Grada Križevaca", broj: 4/09, 1/13, 1/16, 1/18, 3/18. i 1/21), Gradsko vijeće Grada Križevaca na 33. sjednici održanoj 11. ožujka 2021. donijelo je

O D L U K U
**o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada
Križevaca za slobodno ugovorenu najamninu**

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti, mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova koji su vlasništvo Grada Križevaca (u dalnjem tekstu: Grad), te odredbe vezane uz ugovor o najmu stana, prava i obveze najmodavca i najmoprimca, te prestanak ugovora o najmu.

Članak 2.

Stanovi u vlasništvu Grada daju se u najam javnim natječajem. Odluku o raspisivanju natječaja donosi Gradonačelnik.

Natječaj se obavezno objavljuje na oglasnoj ploči i web stranici Grada.

Članak 3.

Iznimno, gradonačelnik može dati stan u najam, bez raspisivanja javnog natječaja u sljedećim slučajevima:

- osobama, najmoprimcima i vlasnicima stambenog prostora koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda ili uslijed ruševnosti građevine ili su uvjeti korištenja takvi da je ugroženo zdravlje i život korisnika stana, za vrijeme trajanja navedenih okolnosti, ali ne dulje od 5 godina.
- osobama koje su od posebnog interesa za Grad. Prilikom odlučivanja Gradonačelnik će voditi računa o nužnim kadrovima za Grad, te će cijeniti priznate rezultate rada i značaj kojim će predložene osobe doprinijeti, ili su već doprinijele razvoju Grada.

Iz razloga i na način naveden u prethodnom stavku gradonačelnik može raspolagati sa ukupno maksimalno tri stana godišnje.

II. UVJETI ZA DAVANJE U NAJAM STANOVA

Članak 4.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u vlasništvu Grada u najam ima hrvatski državljanin;

- ako ima prebivalište na području Grada minimalno 5 godina do trenutka raspisivanja natječaja

Navedeni uvjet se dokazuje uvjerenjem Policijske postaje o prebivalištu za podnositelja zahtjeva

- ako on i članovi njegovog kućanstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu useljivi stan ili kuću na području Grada Križevaca.

Navedeni uvjet se dokazuje ispravom iz zemljišnih knjiga da podnositelj i članovi njegova kućanstva nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu stan ili kuću na području Grada Križevaca.

Ukoliko se podnositelj zahtjeva i član kućanstva vodi/vode u zemljišnim knjigama kao vlasnik ili suvlasnik stana ili kuće, nužno je tada da pod kaznenom i materijalnom odgovornosti prilože izjavu da isto nije u useljivom stanju.

Članovi Povjerenstva za najam stanova u vlasništvu Grada Križevaca zadržavaju pravo u svakom trenutku izvršiti očevid na terenu na okolnost useljivosti kuće ili stana navedenog u zahtjevu.

- ako on i članovi njegovog kućanstva navedeni u zahtjevu imaju ukupne prihode kućanstva barem šest puta veće od visine najamnine stana.

Navedeni uvjet se dokazuje isključivo potvrdom o dohotku Porezne uprave za sve članove kućanstva.

Članovi Povjerenstva će izvršiti uvid u potvrdu o dohotku Porezne uprave preko sustava elektronskog preuzimanja potvrda o dohotku građana (EDIP).

Referentan vremenski period je 3 mjeseca dostupna za pregled preko sustava elektronskog preuzimanja potvrda o dohotku građana najbliža datumu raspisivanja javnog natječaja.

Navedene uvjete treba zadovoljiti kumulativno i to svi članovi obiteljskog kućanstva navedeni u zahtjevu.

III. MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 5.

Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam na javnom natječaju utvrđuje se prema slijedećim mjerilima:

1. broju članova kućanstva podnositelja zahtjeva,
2. radnom stažu podnositelja zahtjeva,
3. ako je podnositelj zahtjeva samohrani roditelj ili roditelj u jednoroditeljskoj obitelji,
4. zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegovog kućanstva.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi prema broju članova kućanstva:

1. samac	0 bodova
2. dvočlano domaćinstvo	5 bodova
3. tročlano domaćinstvo	20 bodova
4. četveročlano domaćinstvo	30 bodova
5. peteročlano domaćinstvo	40 bodova
6. šestero ili višečlano domaćinstvo	50 bodova.

DOKAZ: Izjava o članovima zajedničkog kućanstva, te Potvrda o prebivalištu za sve članove kućanstva.

Članak 7.

Na temelju radnog staža podnositelj zahtjeva dobiva za svaku navršenu godinu jedan bod.

Pod radnim stažem računa se staž ostvaren u Republici Hrvatskoj.

DOKAZ: Elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje

Članak 8.

Samohranom roditelju i roditelju u jednoroditeljskoj obitelji pripada 30 bodova.

DOKAZ: rodni list djeteta, te dokument kojim se dokazuje samohranost roditelja ili status jednoroditeljske obitelji poput presude o razvodu braka ili smrtni list za preminulog roditelja/staratelja ili potvrda o nestanku drugog roditelja/staratelja ili rješenje o oduzimanju prava na roditeljsku skrb ili rješenje o oduzimanju poslovne sposobnosti drugog roditelja.

Članak 9.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva, odnosno članu njegovog kućanstva, osobama s invaliditetom pripada postotak bodova analogno postotku invalidnosti (npr. za 10% invalidnosti 10 bodova).

DOKAZ: rješenje nadležne ustanove o postotku utvrđene invalidnosti

Članak 10.

Bodovi dobiveni po mjerilima se zbrajaju te se na osnovu istih utvrđuje redoslijed na Listi reda prvenstva.

Ako dva ili više kandidata podnositelja zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima podnositelj koji ima više bodova s temelja zdravstvenog stanja.

Ukoliko i sa temelja zdravstvenog stanja imaju jednak broj bodova, tada prednost ima podnositelj koji je samohrani roditelj ili roditelj u jednoroditeljskoj obitelji.

Članak 11.

Stanovi u vlasništvu Grada daju se u najam podnositeljima zahtjeva po redoslijedu utvrđenom prema Listi reda prvenstva, cijeneći potrebe podnositelja zahtjeva po veličini stana koji se daje u najam, obzirom na broj članova njegova kućanstva.

Ako veličina stana po članu kućanstva prelazi 20 m² prednost u ostvarivanju prava ima sljedeći podnositelj sa liste reda prvenstva.

IV. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 12.

Gradonačelnik Grada osniva Povjerenstvo za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada (u dalnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i četiri člana, a imenuju se na vrijeme od četiri godine.

Predsjednik Povjerenstva po funkciji je zamjenik gradonačelnika.

Članak 13.

Stručno-administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja Upravni odjel za pravne i opće poslove.

Članak 15.

Povjerenstvo obavlja ove poslove:

1. otvara i pregledava prijave pristigle na javni natječaj i utvrđuje Listu reda prvenstva,
2. predlaže odluku o davanju stanova u najam na temelju Liste iz točke 1. ovog članka.

Članak 16.

Javni natječaj obavezno sadrži:

1. predmet natječaja,
2. uvjete za sudjelovanje u postupku,
3. isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
4. naznaku da je rok za podnošenje prijava 15 dana od dana objave,
5. iznos najamnine.

Visina slobodno ugovorene najamnine utvrdit će se posebnom odlukom koju donosi gradonačelnik.

Članak 17.

Povjerenstvo na temelju obavljenog bodovanja sukladno Mjerilima za davanje u najam stanova utvrđuje Listu reda prvenstva.

Lista se objavljuje na oglasnoj ploči Grada i web stranici Grada.

Članak 18.

Lista reda prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. ime i prezime podnositelja zahtjeva,
3. broj bodova po pojedinim mjerilima za svakog pojedinog podnositelja,
4. ukupan broj bodova za svakog podnositelja,
5. potpis predsjednika Povjerenstva.

Članak 19.

Prijedlog odluke o davanju stana u najam utvrđuje Povjerenstvo, a odluku donosi gradonačelnik na temelju koje zaključuje ugovor sa najmoprimcem.

Odluka se dostavlja svim podnositeljima zahtjeva.

V. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 20.

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

Ugovor o najmu stana zaključuje Grad (u dalnjem tekstu: najmodavac) i podnositelj zahtjeva (u dalnjem tekstu: najmoprimac).

Članak 21.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva koji ima pravo na dodjelu stana u najam ne potpiše ugovor o najmu u roku 15 dana od dana primitka odluke o najmu, gubi pravo na davanje stana u najam.

Članak 22.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na pet godina.

Grad će tri mjeseca prije isteka roka ugovora o najmu pozvati najmoprimca da podnese sve dokaze propisane ovom Odlukom, radi utvrđivanja činjenica za produljenje ugovora o najmu. Ugovor se produljuje ako najmoprimac prihvati sve novonastale zahtjeve.

U slučaju da najmoprimac u roku od 30 dana od primitka poziva najmodavca ne podnese potrebne dokaze, smatraće se da ne želi obnoviti ugovor o najmu.

Članak 23.

Ugovor o najmu stana sadrži osobito:

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 zajedno s najmoprimcem koristiti stan,
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.

VI. PRAVO I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

Članak 24.

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

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

Ako najmoprimac bez opravdanog razloga ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka, ugovor o najmu prestaje važiti.

Članak 25.

Najmodavac je dužan najmoprimcu omogućiti korištenje stana sukladno ugovoru o najmu stana.

Članak 26.

Najmoprimac je dužan koristiti stan za stanovanje na način da:

- drugog stanara, najmoprimca ili korisnika poslovnih prostorija ne ometa u mirnom korištenju stana ili poslovnih prostorija,
- pri korištenju stana postupa pažljivo, te čuva stan i zgradu od kvara i oštećenja,
- koristi stan, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služi za upotrebu zgrade, u skladu s njihovom namjenom,
- održava stan i pokriva troškove radova koji su posljedica redovne upotrebe stana,
- redovito podmiruje najamninu i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaje u zgradi,
- vlasniku stana omogući pregled stana i izvođenje nužnih radova u stanu.

Članak 27.

Najmoprimac ne može bez pismene suglasnosti najmodavca vršiti preinake u stanu.

Najmoprimac odgovara za štetu koju on ili korisnici stana prouzrokuju u stanu i na zajedničkim dijelovima te uređajima zgrade.

Članak 28.

Najmoprimac je dužan vratiti stan najmodavcu prazan od osoba i stvari u slučaju kad on ili njegov supružnik steknu u najam drugi stan, odnosno kad on ili njegov supružnik steknu u vlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade.

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

Članak 29.

U slučaju ulaganja vlastitih sredstava najmoprimca u uređenje stana, za koje je najmoprimac ishodio prethodnu suglasnost najmodavca, međusobni odnosi uredit će se posebnim ugovorom. Prihvatljivi su nužni i korisni troškovi, a ne luksuzni i oni koji se odnose na redovito korištenje stana.

VII. NAJAMNINA

Članak 30.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati najamninu i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja zgrade.

Članak 31.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana useljenja u stan.

Njamnina se plaća do 15. u mjesecu za tekući mjesec.

VIII. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU

Članak 32.

Ugovor o najmu prestaje istekom ugovorenog vremena, raskidom ugovora o najmu ili otkazom.

U slučaju smrti najmoprimca, najam se nastavlja s jednim od članova kućanstva koji su navedeni u ugovoru o najmu.

U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga. Ako bračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili najmoprimčeva usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu.

Članovi kućanstva dužni su u roku od 30 dana izvijestiti najmodavca o smrti najmoprimca i osobi koji ulazi u ugovorni odnos najma, umjesto dosadašnjeg najmoprimca.

Promjenom jedne od ugovornih stana, ne mijenja se odredba o važenju ugovora.

Članak 33.

Svaka od ugovornih strana može u svako doba raskinuti ugovor ako druga strana ne ispunjava obveze iz ugovora.

Izjava o raskidu ugovora daje se u pisanim oblicima i predaje drugoj strani neposredno, uz potpis ili poštom preporučeno.

Rok za iseljenje po raskidu ili prestanku trajanja ugovora je 30 dana uz predočenje dokaza o podmirenim troškovima korištenja stana.

Članak 34.

Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a posebno ako:

1. najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,

2. najmoprimac stan ili dio stana daje u podnjem, bez dopuštenja najmodavca,

3. 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 po osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoći samo dok potreba za nužnu njegu i pomoći traje,

5. se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene,

Najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni ugovori iz stavka 1. ovog članka ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

Članak 35.

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu i prije isteka ugovorenog vremena ako o tome obavijesti najmodavca preporučenim pismom najmanje tri mjeseca prije dana kada namjerava iseliti.

IX. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 36.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Križevaca ("Službeni vjesnik Grada Križevaca" broj 1/2010).

Članak 37.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Grada Križevaca".

GRADSKO VIJEĆE GRADA KRIŽEVACA

KLASA: 371-01/21-01/0004

URBROJ: 2137/02-01/1-21-1

U Križevcima, 11. ožujka 2021.

PREDsjednik
Marko Katanović

Obrazloženje

Trenutno imamo na snazi Odluku o uvjetima i mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Križevaca ("Službeni vjesnik Grada Križevaca" broj 1/2010) staru 11 godina.

U međuvremenu je tehnologija napredovala, mnogi registri su se digitalizirali, te su neke javne isprave postale dostupne elektronskim preuzimanjem.

Tako Grad može izvršiti uvid u razne registre i evidencije i nema potrebe da građani više prilikom prijave na natječaj donose domovnicu, vjenčani list, rodni list, potvrdu o dohotku Porezne Uprave i slično.

Na taj način ušteđeno je i vrijeme i novac.

Ove izmjene idu u smjeru pojednostavljenja procesa davanja stanova u najam, te jasnijeg definiranja mjerila na osnovu kojih se prikupljaju bodovi.

Radi opsega izmjena i dopuna smatramo da je bolje bilo donijeti novu Odluku, umjesto raditi Izmjene i dopune postojeće Odluke.

Ukratko izmjene su slijedeće:

Do sada se u Odluci iz 2010. bodovala samo činjenica samohranosti roditelja, a sada se uvodi i jednoroditeljska obitelj obzirom da se u praksi često primjerice kod rastave braka dobivali bodovi na osnovi samohranosti, a u biti se radilo o jednoroditeljskoj obitelji.

Nadalje, proširili smo i bolje urediti slučaj kada se može izvan Liste reda prvenstva stan dati u najam. U Odluci iz 2010. stajalo je „za deficitarne kadrove“, te se isto često krivo interpretiralo, a ovom Odlukom prijedlog je:

„osobama koje su od posebnog interesa za Grad. Prilikom odlučivanja Gradonačelnik će voditi računa o nužnim kadrovima za Grad, te će cijeniti priznate rezultate rada i značaj kojim će predložene osobe doprinijeti, ili su već doprinijele razvoju Grada“.

Kod uvjeta za davanje stana; materijalno stanje podnositelja i članova kućanstva novom Odlukom se definira koji vremenski period se uzima u obzir, do sada to nije bilo jasno definirano, te koji prihodi se uzimaju u obzir jer je u praksi prilikom ocjena ponuda to zadavalo poteškoće Povjerenstvu. Članovi Povjerenstva izvršiti uvid u potvrdu o dohotku Porezne uprave preko sustava elektronskog preuzimanja potvrda o dohotku građana (EDIP). Referentan vremenski period je 3 mjeseca dostupna za pregled preko sustava elektronskog preuzimanja potvrda o dohotku građana najbliža datumu raspisivanja javnog natječaja. U obzir se uzimaju isključivo prihodi evidentirani potvrdom o dohotku Porezne uprave za sve članove kućanstva.

Također predlažemo brisati kao mjerilo - dužina prebivanja na području Grada, odnosno jedan bod za svaku godinu prebivanja kako je bilo do sada, a obzirom da je bila diskriminatorna. Umjesto toga prebivanje na području Grada minimalno pet godina smo stavili kao uvjet za dobivanje stana, a ne mjerilo na temelju kojeg se ostvaruju bodovi.

Definirali smo bolje nadležnost Povjerenstva, obzirom da je u Odluci iz 2010. stajalo da Povjerenstvo raspisuje natječaj, a nije bilo napisano da otvara prijave na natječaj. Naravno to smo brisali jer natječaj raspisuje Gradonačelnik.

Osim gore navedenog Odluku smo nomotehnički uredili.

Predlažemo donošenje predmetne Odluke.

UPRAVNI ODJEL ZA PRAVNE I OPĆE POSLOVE