REPUBLIKA HRVATSKA

VUKOVARSKO SRIJEMSKA ŽUPANIJA



**OPĆINA TOVARNIK**

**OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA: 024-03/22-01/51

URBROJ: 2196-28-02-22-1

Tovarnik, 27.09.2022.

Na temelju članka 31. Statuta Općine Tovarnik („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije, broj 3/22) Općinsko vijeće Općine Tovarnik na 12. sjednici, održanoj 27. rujna 2022. godine, donosi

**ODLUKU**

**o dodjeli stanova u najam u vlasništvu Općine Tovarnik**

1. **OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se postupak, uvjeti, mjerila i tijela za davanje u najam stanova, koji su u vlasništvu Općine Tovarnik, prava i obveze ugovornih strana.

Članak 2.

U smislu ove Odluke:

* 1. Samac je osoba koja živi sama.
	2. 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.
1. **DODJELA STANOVA U VLASNIŠTVU OPĆINE TOVARNIK U NAJAM**
	1. **UVJETI I MJERILA ZA DODJELU STANOVA U NAJAM**

Članak 3.

Stanovi u vlasništvu Općine Tovarnik, mogu se dati u najam građanima koji zadovoljavaju uvjete:

1. da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske,
2. da podnositelj zahtjeva za najam stana na području Općine Tovarnik ima prijavljeno prebivalište na području Općine Tovarnik.
3. da podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam:
* nema u najmu stan, stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem obliku korištenja,
* nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi.
1. da on ili članovi njegovog domaćinstva nemaju duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Općina Tovarnik

Članak 4.

Izvan Liste reda prvenstva, Općinski Načelnik može dati stan u najam u hitnim slučajevima uz uredno podnešeni Zahtjev Podnositelja.

Stan iz prethodnog stavka ovog članka, daje se u najam do najviše 60 dana.

Članak 5.

Stanovi u vlasništvu Općine Tovarnik daju se u najam podnositeljima zahtjeva prema redoslijedu utvrđenom Listom reda prvenstva.

Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđuje se na osnovi sljedećih mjerila:

1. prema stupnju prioriteta grupe zanimanja,
2. prema stručnoj spremi podnositelja prijave,
3. prema broju članova obitelji podnositelja zahtjeva,

Članak 6.

1. Uredne prijave boduju se na slijedeći način:
2. Prema stupnju prioriteta grupe zanimanja prikazanih u tablici:

|  |  |
| --- | --- |
| **broj bodova** | **kriterij** |
| 25 | zanimanja iz područja zdravstva  |
| 20 | zanimanja iz područja obrazovanja  |
| 15 | zanimanja iz društveno-humanističkog područja  |
| 10 | ostala zanimanja |

1. Prema stručnoj spremi podnositelja prijave, podnositelj prijave ostvaruje:

|  |  |
| --- | --- |
| **broj bodova** | **kriterij** |
| 20 | doktor znanosti, magistar znanosti, sveučilišni specijalistički studij i završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij |
| 15 | završen preddiplomski sveučilišni studij ili stručni studij u trajanju od najmanje tri godine |
| 10 | srednja stručna sprema |

1. Prema broju članova obitelji, podnositelj zahtjeva ostvaruje sljedeći broj bodova:

|  |  |
| --- | --- |
| **broj bodova** | **kriterij** |
| 20 | samac |
| 30 | dva člana obitelji |
| 40 | tri člana obitelji |
| 50 | četiri člana obitelji |
| 10 | za svakog daljnjeg člana |

1. Za svako maloljetno dijete i dijete na redovitom školovanju podnositelju zahtjeva pripada 10 bodova.
2. Ispunjavanje uvjeta iz točke. 4. ovog stavka za maloljetno dijete dokazuje se rodnim listom, a za dijete na redovitom školovanju potvrdom škole odnosno fakulteta.
3. Podnositelju zahtjeva koji je samohrani roditelj, pripada po 10 bodova po maloljetnom djetetu i djetetu na redovitom školovanju.
4. Status iz točke 6. ovoga stavka dokazuje se sudskom odlukom o razvodu braka, izvadom iz matične knjige rođenih za dijete i drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Članak 7.

Za svakog podnositelja valjanog zahtjeva, bodovi ostvareni temeljem članaka 6. ove Odluke, zbrojiti će se i utvrditi Lista reda prvenstva.

U slučaju da dva ili više podnositelja zahtjeva ima isti broj bodova prednost u ostvarivanju prava na dodjelu stana u najam ima onaj podnositelj koji je ranije podnio zahtjev za dodjelu stana u najam.

# POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 8.

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva provodi Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam u vlasništvu Općine Tovarnik (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka imenovat će Općinsko vijeće posebnom odlukom. Povjerenstvo se imenuje na vrijeme od četiri godine, a mora imati najmanje pet članova.

Članak 9.

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva pokreće Općinski načelnik, objavljivanjem javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam (daljnjem tekstu: Javni poziv).

Javni poziv obavezno sadrži:

1. uvjete za sudjelovanje u postupku,
2. kriterije za utvrđivanje reda prvenstva,
3. isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
4. naznaku roka za podnošenje zahtjeva.

Javni poziv objavljuje se:

* na internet stranici Općine Tovarnik i na oglasnoj ploči Općine Tovarnik.

Članak 10.

Rok za podnošenje zahtjeva za dodjelu stanova u najam je 10 dana od dana objavljivanja javnog poziva.

Zahtjev za dodjelu stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu Povjerenstvu koji će tijekom postupka za utvrđivanje Liste reda prvenstva biti dostupan u Jednistvenom upravnom odjelu Općine Tovarnik, te na internetskoj stranici Općine Tovarnik.

Sadržaj zahtjeva utvrđuje Povjerenstvo.

Članak 11.

Kako bi dokazao da zadovoljava uvjete za uvrštenje na Listu prvenstva i bodovanje, podnositelj zahtjeva uz obrazac zahtjeva za davanje stanova u najam dostavlja i slijedeće dokaze:

1. domovnicu,
2. izvadak iz matice rođenih za podnositelja zahtijeva i članove njegove obitelji, izvadak iz matice vjenčanih za dokazivanje bračnog statusa, kao i druge odgovarajuće isprave kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva sa članovima obitelji (ne starije od 6 mjeseci),
3. potpisanu izjavu da ne postoje zapreke za stjecanje prava na stan iz članka 3. stavak 1. točka 3. ove Odluke,
4. Ostale dokaze kojima dokazuje ostvarenje bodova sukladno ovoj Odluci.

Isprave iz stavka 1. osim točke 4. dostavljaju se u izvorniku ili kao preslike.

Prije utvrđivanja prijedloga Liste reda prvenstva podnositelji zahtjeva dužni su na zahtjev dostaviti izvornike dokumenata.

Članak 12.

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

Neprihvatljivim će se smatrati zahtjevi:

* podneseni izvan roka,
* podnositelja koji ne ispunjavaju kumulativne uvjete iz članka 3. stavka 1. ove Odluke,
* podnositelja koji po pozivu za dostavu izvornika isprava iz članka 11., ne dostavi iste u propisanom roku.

Ako podnositelj zahtjeva ni nakon isteka roka iz stavka 1. ovoga članka ne dopuni zahtjev isti će se odbaciti zbog nepotpune dokumentacije.

Odabrani podnositelji zahtjeva za dodjelu stanova u najam u vlasništvu Općine Tovarnik dužni su u roku 7 dana od dostavljene odluke o odabiru, dostaviti potpisanu i ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos 20.000,00 kuna kao sredstvo osiguranja urednog plaćanja troškova vezanih uz uredno korištenje stambene jedinice kao I mogućih oštećenja stambene jedinice.

Članak 13.

Na osnovi izvršenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva Povjerenstvo utvrđuje redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi reda prvenstva te izrađuje Prijedlog Liste reda prvenstva.

Prijedlog Liste reda prvenstva 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 reda prvenstva, te rok i način za podnošenje prigovora.

Neslužbeni prijedlog Liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Tovarnik.

Podnositelji zahtjeva imaju pravo prigovora na prijedlog Liste reda prvenstva u roku od 8 dana od dana objave prijedloga Liste reda prvenstva na oglasnoj ploči Općine Tovarnik. Prigovor se podnosi u pisanom obliku Općinskom načelniku.

Općinski načelnik o podnesenom prigovoru odlučuje Zaključkom na koji se ne može uložiti prigovor ili žalba.

Nakon isteka roka za prigovor, u roku od 15 dana Povjerenstvo objavljuje konačnu Listu reda prvenstva za davanje stanova u najam na oglasnoj ploči i na internetskoj stranici Općine Tovarnik.

Članak 14.

Konačna lista reda prvenstva sadrži:

1. redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva ,
2. prezime i ime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva
3. broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
4. ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
5. mjesto i datum utvrđivanja Liste reda prvenstva,
6. potpis donositelja

Članak 15.

Lista reda prvenstva utvrđuje se za vrijeme od dvije (2) godine s time da se konačna Lista reda prvenstva objavljuje do 30. ožujka godine u kojoj se utvrđuje.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada za to postoje opravdani razlozi, Općinski načelnik može za određeno vremensko razdoblje, ne duže od godine dana, produžiti rok važenja Liste reda prvenstva.

Članak 16.

Dodjela stana i stambenog prostora u najam obavlja se prema redoslijedu na Listi reda prvenstva.

Kada stan u vlasništvu Općine Tovarnik postane raspoloživ Povjerenstvo će pozvati osobu koja se nalazi na Listi reda prvenstva s najmanjim rednim brojem, kako bi se u roku 8 dana izjasnila ako je i dalje zainteresirana za dodjelu stana u najam.

Smatra se da je podnositelj zahtjeva spreman prihvatiti ponuđeni stan za dodjelu u najam kada potpiše izjavu o svojoj spremnosti prihvaćanja dodjele predmetnog stana.

Članak 17.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva primi stan koji ne odgovara potrebama njegove obitelji, zadržava utvrđeno mjesto na Listi reda prvenstva.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva ne primi stan koji ne odgovara potrebama njegove obitelji, zadržava utvrđeno mjesto na Listi reda prvenstva, s time što se stan nudi slijedećoj osobi na Listi reda prvenstva.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva odbije primiti stan koji odgovara potrebama njegove obitelji gubi pravo na dodjelu stana za vrijeme važenja utvrđene Liste reda prvenstva.

Članak 18.

Odluku o davanju stana u najam donosi Općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.

Podnositelj zahtjeva koji je potpisao pisanu izjavu o prihvaćanju dodjele stana u roku od 15 dana od dana dostave Odluke o davanju stana u najam dužan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana.

# UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 19.

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

Ugovor se zaključuje u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu ovršnog zakona i zakona kojim se uređuje javno bilježništvo.

Članak 20.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme od 5 godina.

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

Članak 21.

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

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 ili ostale ugovorene troškove u svezi s stanovanjem,
* ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,
* ako najmoprimac ne useli u stan u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Ako najmoprimac ili članovi njegove obitelji steknu u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj, ugovor o najmu stana će se raskinuti, a najmoprimac je dužan stan predati u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana raskida ugovora.

Najmoprimac s kojim je ugovor o najmu stana raskinut, gubi pravo na dodjelu stana temeljem ove Odluke za vrijeme važenja liste reda prvenstva.

# PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

Članak 22.

Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana. Najmoprimac je dužan useliti u stan najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku utvrđenim ugovorom.

Članak 23.

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

Članak 24.

Visina najamnine za stanove u vlasništvu Općine Tovarnik odredit će se posebnom odlukom koju donosi Općinsko vijeće.

Članak 25.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana utvrđenog ugovorom u najmu. Najamnina se plaća do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 26.

Najmoprimac je dužan koristiti stan samo u svrhu stanovanja i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.

Najmoprimac je dužan ovlaštenim osobama Općine Tovarnik dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja stana u slučaju dojave o nekorištenju stana od strane najmoprimca, izvođenja radova na uređenju stana protivno odredbi članka 28. ove Odluke, prenamjeni prostora ili davanju prostora u podnajam.

Kontrolu obavljaju službenici Jedinstvenog upravnog odjela Općine Tovarnik, te o istom sastavljaju zapisnik.

Članak 27.

Najmoprimac je dužan snositi troškove tekućeg održavanja stana, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

Članak 28.

Najmoprimac smije samo uz pisanu suglasnost najmodavca činiti preinake kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled stana, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

Uz zahtjev za izdavanje suglasnosti se predaje i troškovnik predviđenih radova (sastavljen od ovlaštene osobe građevinske struke).

Ako najmoprimac bez suglasnosti najmodavca, odnosno unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, najmodavac ima pravo raskinuti ugovor te pravo na naknadu štete.

Ukoliko najmodavac u roku od 30 dana od primitka obavijesti o namjeri izvođenja radova pisanim putem ne izda suglasnost najmoprimcu za njihovo obavljanje, smatrati će se da je ista uskraćena.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka posebno će se regulirati:

* rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor sklopljen,
* pravo najmoprimca na povrat izvršenih, a neamortiziranih ulaganja, ukoliko mu Općinski načelnik otkaže ugovor o najmu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova,
* da najmoprimac nema pravo na povrat uloženih, a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkaže ugovor o najmu ili ugovor otkaže najmodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane najmoprimca.

# POSTUPAK I UVJETI ZA DAVANJE SUGLASNOSTI ZA ZAMJENU STANOVA

 Članak 29.

Najmoprimci mogu stanove koje koriste po osnovu ugovora o najmu zamijeniti uz prethodnu suglasnost Općinskog načelnika.

Članak 30.

Najmoprimci su dužni u roku od 15 dana od dana dostave suglasnosti sklopiti nove ugovore o najmu stana, o svom trošku.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka sklapa se na određeno vrijeme, do kraja isteka vremena na koji je bio zaključen prvotni ugovor.

# *IV*. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 31.

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o dodjeli stanova u najam u vlasništvu Općine Tovarnik ( „Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije br. 14/20) kao i odluka o izmjeni odluke o dodjeli stanova u najam u vlasništvu Općine Tovarnik ( „Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije br. 4/21)

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u “Službenom vjesniku” Vukovarsko-srijemske županije.

 PREDSJEDAVAJUĆI

ZAMJENIK PREDSJEDNIKA OPĆINSKOG VIJEĆA

Mario Adamović, mag.iur.