



**REPUBLIKA HRVATSKA  
KARLOVAČKA ŽUPANIJA  
OPĆINA RIBNIK  
OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA: 406-01/16-01/04

UR-BROJ: 2133/21-01-16-3

U Ribniku, dana 20. prosinca 2016. godine

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i članka 31. Statuta Općine Ribnik ("Glasnik Karlovačke županije" broj 18/13 i 17/16), Općinsko vijeće Općine Ribnik na svojoj 27. redovnoj sjednici održanoj dana 20. prosinca 2016. godine, donijelo je

**ODLUKU  
o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova  
u vlasništvu Općine Ribnik**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Odlukom o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Ribnik (u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđuju se uvjeti, mjerila, postupak, tijelo za davanje u najam stanova koji su vlasništvo Općine Ribnik (u daljnjem tekstu: Općina) te odredbe vezane uz ugovor o najmu stana, prava i obveze najmodavca i najmoprimca, najamninu i prestanak ugovora o najmu.

**Članak 2.**

Stanovi u vlasništvu Općine daju se u najam podnositeljima zahtjeva na javnom natječaju, po redoslijedu utvrđenom prema Listi reda prvenstva, osim stanova koji se dodjeljuju u najam temeljem propisa o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Iznimno, izvan Liste reda prvenstva prioritet prilikom davanja stanova u najam ima osoba koja koristi stan koji je uslijed elementarnih nepogoda ili uslijed ruševnosti građevine nepogodan za daljnje stanovanje.

**Članak 3.**

Izvan Liste reda prvenstva, općinski načelnik Općine Ribnik (u daljnjem tekstu: općinski načelnik) može rješenjem dati u najam stan, osobama koje su od posebnog interesa za Općinu, vodeći računa o nužnim kadrovima za Općinu, ako je to od posebnog značaja za Općinu ili su te osobe od izuzetog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni.

Prilikom odlučivanja o podnijetim zahtjevima općinski načelnik vodit će prvenstveno računa o priznatim rezultatima rada i značaju kojim će predložene osobe doprinijeti razvoju Općine.

Sukladno rješenju iz stavka 1. ovog članka općinski načelnik će zaključiti ugovor o najmu stana s osobom kojoj se daje stan u najam.

## **II. UVJETI ZA DAVANJE U NAJAM STANOVA**

### **Članak 4.**

Pravo na podnošenje zahtjeva na javnom natječaju za davanje u najam stana u vlasništvu Općine ima hrvatski državljanin koji ima prebivalište na području Općine, ako on i članovi njegovog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju stan ili kuću, odnosno kuću za odmor.

Članovima domaćinstva podnositelja zahtjeva smatraju se: supružnik, djeca, pastorčad, usvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanje i osobe koje je prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati.

## **III. MJERILA ZA DAVANJA STANOVA U NAJAM**

### **Članak 5.**

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

1. dužina prebivanja na području Općine,
2. stambeni uvjeti,
3. broj članova domaćinstva podnositelja zahtjeva,
4. radni staž,
5. zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog domaćinstva,
6. materijalno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog domaćinstva,
7. stupanj obrazovanja za podnositelja zahtjeva i članove njegovog domaćinstva,
8. socijalni status domaćinstva.

### **Članak 6.**

Podnositelju zahtjeva i članovima njegovog domaćinstva za svaku punu godinu prebivanja na području Općine pripada 1 (jedan) bod.

### **Članak 7.**

Prema stambenim uvjetima podnositelju zahtjeva pripada sljedeći broj bodova:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. podstanar  | 30 bodova, |
| 2. stanovanje kod roditelja ili kod supružnikovih roditelja | 15 bodova. |

Podstanarstvo se dokazuje ugovorom o najmu stana zaključenim s vlasnikom stana koji je ovjeren kod javnog bilježnika.

Stanovanje kod roditelja dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu.

### **Članak 8.**

Prema broju članova domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

- |                       |            |
|-----------------------|------------|
| 1. samac              | 5 bodova,  |
| 2. dva člana          | 20 bodova, |
| 3. tri člana          | 30 bodova, |
| 4. četiri člana       | 40 bodova, |
| 5. pet i više članova | 50 bodova. |

### **Članak 9.**

Prema duljini radnog staža podnositelj zahtjeva dobiva za svaku navršenu godinu 1 (jedan) bod.

Pod radnim stažem računa se staž ostvaren u Republici Hrvatskoj.

### **Članak 10.**

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

### **Članak 11.**

Prema materijalnom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegovog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada prema ostvarenom ukupnom prihodu po članu domaćinstva u prethodnoj kalendarskoj godini:

1. 100 bodova – za do 5 % prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini,
2. 75 bodova – za od 5 – 10 % prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini
3. 50 bodova – za od 10 – 20 % prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini.

### **Članak 12.**

Prema stupnju obrazovanja podnositelju zahtjeva i članovima njegovog domaćinstva pripada slijedeći broj bodova:

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| 1. osnovna škola           | 10 bodova, |
| 2. srednja škola           | 20 bodova, |
| 3. preddiplomski studij    | 30 bodova, |
| 4. diplomski studij        | 40 bodova, |
| 5. poslijediplomski studij | 50 bodova. |

### **Članak 13.**

Po osnovi socijalnog statusa domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada slijedeći broj bodova:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. samohrani roditelj                   | 20 bodova, |
| 2. dijete u osnovnoj školi (po djetetu) | 5 bodova,  |

3. dijete u srednjoj školi (po djetetu)  
4. dijete na fakultetu (po djetetu)

10 bodova,  
15 bodova.

#### **Članak 14.**

Bodovi dobiveni po mjerilima iz članka 6. do 13. ove Odluke, zbrajaju se te se na osnovu istih utvrđuje Lista reda prvenstva.

Ako dva ili više kandidata podnosioca zahtjeva imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava ima podnositelj koji ima više bodova po osnovi dužine prebivanja na području Općine.

#### **Članak 15.**

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

Ako veličina stana po članu domaćinstva prelazi 15 m<sup>2</sup> prednost u ostvarivanju prava ima sljedeći podnositelj sa Liste reda prvenstva koji ispunjava uvjete iz članka 14. ove Odluke.

### **IV. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM**

#### **Članak 16.**

Stanovi se u najam daju na temelju javnog natječaja.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi općinski načelnik na temelju prijedloga Povjerenstva za najam stanova.

Povjerenstvo za najam stanova Općine Ribnik (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) imenuje Općinsko vijeće.

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

#### **Članak 17.**

Povjerenstvo obavlja sljedeće poslove:

- daje prijedlog općinskom načelniku za raspisivanje natječaja za najam stanova u vlasništvu Općine,
- raspisuje i provodi natječaj te utvrđuje Listu reda prvenstva,
- predlaže odluku o davanju stanova u najam na temelju Liste reda prvenstva.

Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Ribnik.

## **Članak 18.**

Javni natječaj objavljuje se u jednom od lokalnih tjednih listova, na oglasnoj ploči i web stranici Općine.

Javni natječaj obavezno sadrži:

- broj stanova koji se daju u najam s oznakom površine stana, lokacije na kojoj se stan nalazi kao i sobnost stana,
- uvjete za sudjelovanje u natječaju,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku da je rok za podnošenje prijava 15 dana od dana objave,
- iznos najamnine.

Visina najamnine utvrditi će se posebnom odlukom koju donosi općinski načelnik.

## **Članak 19.**

Podnositelj zahtjeva uz zahtjev obavezno prilaže:

1. domovnicu,
2. uvjerenje Policijske postaje o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i sve članove njegovog domaćinstva,
3. vjenčani list i rodni list za sebe i ostale članove domaćinstva,
4. izjavu da ne postoji zapreka za stjecanje prava na dodjelu stana iz članka 4. ove Odluke,
5. dokaz o stambenom statusu (ugovor o podstanarskom odnosu, najmu i sl.),
6. podatke o radnom stažu i stručnoj spremi – preslika radne knjižice za sve članove koji su u radnom odnosu ili izvod iz elektroničkog zapisa Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i preslika dokaza o stručnoj spremi,
7. rješenje nadležne ustanove o utvrđenoj invalidnosti,
8. potvrdu o visini novčanih primanja u prethodnoj godini za podnositelja zahtjeva i sve članove njegovog domaćinstva,
9. dokaz o školskom odnosno studentskom statusu članova domaćinstva,
10. druge dokaze na zahtjev Povjerenstva.

Zahtjevi zaprimljeni nakon roka za dostavu zahtjeva će se odbaciti.

## **Članak 20.**

Povjerenstvo na temelju obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva utvrđuje Listu reda prvenstva po pojedinačnim kriterijima iz ove Odluke.

Ukoliko pravodobno zaprimljen zahtjev ima nedostatak koji onemogućuje postupanje, odnosno ukoliko je nerazumljiv ili nepotpun, Povjerenstvo će od podnositelja zatražiti dopunu ili pojašnjenje i odrediti mu rok od 5 dana za uklanjanje nedostataka.

Ukoliko podnositelj zahtjeva u roku iz stavka 2. ovog članka ne ukloni nedostatak, Povjerenstvo će predložiti općinskom načelniku odbacivanje zahtjeva.

Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i web stranici Općine i ne dostavlja se svim podnositeljima zahtjeva.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na Listi reda prvenstva i broj bodova.

Prigovor se podnosi Povjerenstvu u roku 8 dana od dana objave Liste reda prvenstva.

### **Članak 21.**

Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. ime i prezime podnositelja zahtjeva,
3. broj članova domaćinstva podnositelja zahtjeva,
4. broj bodova po pojedinim mjerilima za svakog pojedinog podnositelja,
5. ukupan broj bodova za svakog podnositelja,
6. potpis predsjednika Povjerenstva,
7. mjesto i datum utvrđivanja prijedloga Liste.

### **Članak 22.**

Prijedlog odluke o davanju u najam stanova utvrđuje Povjerenstvo i dostavlja je općinskom načelniku.

Općinski načelnik donosi rješenje o davanju u najam stana.

Rješenje iz stavka 2. ovog članka dostavlja se svim podnositeljima zahtjeva.

Podnositelj zahtjeva može podnijeti prigovor na rješenje o davanju u najam stana. Prigovor se podnosi općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana primitka rješenja.

O prigovoru odlučuje općinski načelnik u roku 8 dana od dana zaprimanja prigovora, a odluka o prigovoru je konačna, odnosno protiv odluke o prigovoru nije dopuštena žalba već se može pokrenuti upravni spor.

### **Članak 23.**

Rješenje o davanju u najam stana sadrži: uvod, izreku, obrazloženje i uputu o prigovoru.

U izreci rješenja o davanju u najam stana navodi se posebno:

1. prezime i ime osobe kojoj se stan daje u najam,
2. podatke o stanu (zgrada, ulica, broj stana, površina, broj prostorija i opremljenost),
3. podatke o članovima domaćinstva koji s podnositeljem mogu koristiti stan (broj, ime i prezime svakog člana te srodstvo s osobom kojoj se stan daje u najam),
4. obvezu zaključivanja ugovora o najmu stana.

## **V. UGOVOR O NAJMU STANA**

### **Članak 24.**

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

Ugovor o najmu stana za Općinu zaključuje općinski načelnik kao najmodavac i podnositelj zahtjeva kao najmoprimac (u daljnjem tekstu: najmoprimac)

### **Članak 25.**

Ugovor o najmu stana zaključuje se na 5 (pet) godina s mogućnošću produljenja za naredno razdoblje od pet godina.

Općina 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 najmoprimca ne podnese potrebne dokaze, smatra će se da ne želi obnoviti ugovor o najmu.

Ugovor o najmu neće se produžiti ukoliko se najmoprimac ne pridržava odredbi Zakona o najmu stanova kao i ugovora o najmu stana.

### **Članak 26.**

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

1. podatke o ugovornim stranama,
2. opis stana koji se daje u najam (zgrada, adresa, broj stana, površina, broj prostorija),
3. odredbe o primopredaji stana,
4. iznos najamnine i način plaćanja,
5. vrijeme na koje je ugovor zaključen,
6. odredbu kojom se najmoprimac obvezuje na pristanak povećanja najamnine, koja će uslijediti tijekom trajanja najma, prema odlukama nadležnog tijela,
7. obveze ugovornih strana glede tekućeg i investicijskog održavanja stana,
8. odredbe o načinu korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, korištenju zemljišta i slično,
9. podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stan,
10. odredbe o prestanku ugovora o najmu,
11. odredbe o pravu najmodavca da kontrolira ispravnost korištenja stana,
12. odredbe o zabrani davanja stana u podnajam,
13. odredbe o postupanju u slučaju smrti ili trajnom napuštanju stana od strane najmoprimca,
14. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana.

## **VI. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA**

### **Članak 27.**

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

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o najmu.

Useljenjem se smatra i pripremanje stana za useljenje kao i unošenje namještaja u stan, pri čemu najmoprimac najkasnije u roku 3 mjeseca od dana zaključenja ugovora o najmu stana mora početi kontinuirano boraviti u stanu.

Ako najmodavac bez opravdanog razloga ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka, općinski načelnik otkazat će ugovor o najmu stana.

### **Članak 28.**

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

### **Članak 29.**

Najmodavac je dužan koristiti stan za stanovanje na način:

- da druge stanare, najmodavce ili korisnike stanova i poslovnih prostorija ne ometa u mirnom korištenju stanova ili poslovnih prostorija,
- da pri korištenju stana postupi pažljivo, te čuva stan i zgradu od kvara i oštećenja,
- da koristi stan, zajedničke prostorije i uređaje u zgradi i zemljište koje služe za upotrebu zgrade u skladu s njihovom namjenom,
- da održava stan i pokriva troškove radova a koji su posljedica redovne upotrebe stana,
- da redovito podmiruje najamninu i druge troškove vezane uz korištenje stana, te zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi (potrošena energija, voda, komunalna naknada, vodna naknada i slično),
- da vlasniku stana omogući pregled stana.

### **Članak 30.**

Najmodavac ne može bez pismene suglasnosti najmodavca izvršiti preinake u stanu.

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

### **Članak 31.**

U slučaju ulaganja vlastitih sredstava najmodavca u uređenje stana, za koje je najmodavac ishodio prethodnu suglasnost najmodavca, međusobni odnosi uredit će se posebnim ugovorom.

Prihvatljivi su samo oni troškovi koji se ulažu u statičku stabilnost dok se estetski troškovi neće prihvatiti.

### **Članak 32.**

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

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



## **VII. NAJAMNINA**

### **Članak 33.**

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

Najmoprimac snosi troškove tekućeg održavanja stana i zajedničkih dijelova zgrade.

### **Članak 34.**

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana useljenja u stan, odnosno od dana primopredaje i primitka ključeva stana, a o čemu se sastavlja primopredajni zapisnik.

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

## **VIII. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU**

### **Članak 35.**

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

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

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

U slučaju da je bračna zajednica podnositelja zahtjeva prestala, najam se nastavlja sa supružnikom koji je u vrijeme podnošenja zahtjeva bio član njegovog domaćinstva i kojem su, odlukom nadležnog tijela, povjerena djeca na uzdržavanje i skrb, te ako zadovoljava uvjete propisane ovom Odlukom.

Promjenom jedne od ugovornih strana ne mijenja se odredba o trajanju ugovora.

### **Članak 36.**

Svaka ugovorna strana može u svako doba raskinuti ugovor o najmu stana ako druga strana ne ispunjava obveze iz ugovora.

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

Rok za iseljenje po raskidu ili prestanku trajanja ugovora je 30 dana.

### **Članak 37.**

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 tri ili više mjeseci ne plati ugovorenu najamninu i druge ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem,
2. najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez dopuštenja najmodavca,
3. najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stana ili poslovnih prostorija,
4. 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 kada 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 pomoć, samo dok potreba za nužnom njegom ili 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,
6. najmoprimac ili članovi domaćinstva navedeni u ugovoru o najmu steknu u vlasništvo stan, kuću ili drugu nekretninu pogodnu za stanovanje na području Republike Hrvatske,
7. je dao krive podatke u izjavama kojima je stekao pravo na stan ili na produljenje ugovora o najmu.

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

### **Članak 38.**

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 39.**

Na sve postupke i radnje koje nisu uređene ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona.

### **Članak 40.**

Ugovori o najmu stana sklopljeni do stupanja na snagu ove Odluke, ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o najmu.

### **Članak 41.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Glasniku Karlovačke županije“.

**PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA:  
Nikola Dolinar**