

## GRADSKO VIJEĆE GRADA CRESA

### 1.

Na temelju članka 29. Statuta Grada Cresa (SN PGŽ br. 29/09, 14/13, 5/18, 25/18, 22/20, 8/21 i „Službene novine Grada Cresa“ br. 3/22 ) Gradsko vijeće Grada Cresa na sjednici održanoj dana 29. rujna 2022. godine donosi

#### ODLUKU

#### o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Cresa

#### I. TEMELJNE ODREDBE

##### Članak 1.

(1) Ovom odlukom propisuju se postupak, uvjeti, mjerila i tijela za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Cresa (dalje u tekstu: stan) te prava i obveze ugovornih strana.

##### Članak 2.

(1) Stanovi u vlasništvu Grada daju se u najam podnositeljima zahtjeva temeljem provedenog javnog natječaja, po redoslijedu utvrđenom prema Listi reda prvenstva (dalje: Lista).

(2) Na prijedlog Povjerenstva za najam stanova, gradonačelnik može izvan Liste donijeti rješenje o dodjeli stanova u najam za osobe zaposlene u području zdravstva, kulture, sporta, znanosti i slično ako je to od posebnog značaja za Grad ili su osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni, za osobe izbjegle od rata, osobe koje koriste stan koji je uslijed elementarne nepogode ili uslijed ruševnosti građevine nepogodan za daljnje stanovanje ili zbog drugih osobito bitnih razloga.

##### Članak 3.

(1) Članovima obiteljskog domaćinstva smatraju se bračni, izvanbračni drug ili životni partner, djeca, pastorčad, posvojenici, djeca na uzdržavanju te osobe

koje je prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati podnositelj zahtjeva, a koji su na dan objave javnog natječaja prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva. Članom domaćinstva smatra se i dijete koje ne živi u istom stambenom prostoru s podnositeljem zahtjeva, a nalazi se na redovitom školovanju, do kraja propisanog redovitog školovanja, a najkasnije do navršene 26. godine života.

(2) Iznimno, članovima obiteljskog domaćinstva smatraju se i roditelji podnositelja zahtjeva koji zbog invaliditeta ili duboke starosti nisu u mogućnosti brinuti o svojim potrebama.

(3) Broj članova obiteljskog domaćinstva dokazuje se: *Uvjerenjem o prebivalištu za sve članove domaćinstva, preslikama osobnih iskaznica, vjenčanim listom, izjavom o postojanju izvanbračne zajednice ovjerenom kod javnog bilježnika, izvatkom iz registra životnog partnerstva, izjavom o postojanju neformalnog životnog partnerstva ovjerenom kod javnog bilježnika, rodnim listovima, potvrdom o školovanju i drugim potvrdama nadležnih tijela o osobama na uzdržavanju (svi dokazi ne smiju biti stariji od 30 dana).*

#### II. UVJETI ZA DAVANJE U NAJAM GRADSKOG STANA

##### Članak 4.

(1) Pravo na podnošenje zahtjeva ima punoljetni državljanin Republike Hrvatske koji:

1. ima prebivalište na području Grada Cresa najmanje pet godina do dana raspisivanja natječaja,
2. na području RH nema nekretninu podobnu za stanovanje niti je takvu nekretninu otuđio u posljednjih 20 godina,
3. nema u najmu adekvatan stan koji je u vlasništvu Grada Cresa ili Republike Hrvatske,

4. nema u najmu stan sa zaštićenom najamninom u vlasništvu fizičke osobe,
5. nema nepodmirene obveze prema Gradu Cresu,
6. nije u parničnom sporu s Gradom Cresom.

(2) Svi punoljetni članovi obiteljskog domaćinstva moraju zadovoljavati uvjete iz ovog članka te dostaviti dokaze iz čl. 5.

#### Članak 5.

- (1) Državljanstvo Republike Hrvatske dokazuje se preslikom osobne iskaznice ili domovnice.
- (2) Prebivalište i boravište na području Grada Cresa dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu.
- (3) Činjenice iz t.2. st. 1. čl. 4. dokazuju se potvrdom Porezne uprave.
- (4) Činjenice iz t. 4. st. 1. čl. 4. dokazuju se vlastoručno potpisanom izjavom.
- (5) Činjenice iz t. 5. st. 1. čl. 4. dokazuju se potvrdom Grada Cresa ne starijom od 8 dana od dana podnošenja zahtjeva.

### III. MJERILA ZA UTVRĐIVANJE REDOSLIJEDA PRVENSTVENOG PRAVA NA SKLAPANJE UGOVORA O NAJMU GRADSKOG STANA

#### Članak 6.

Redoslijed prvenstvenog prava na sklapanje ugovora o najmu gradskog stana utvrđuje se sustavom bodovanja određenih činjenica te zbrajanjem i utvrđivanjem redoslijeda zbroja bodova svakog podnositelja zahtjeva.

#### Članak 7.

- (1) Na temelju stambenih uvjeta podnositelju zahtjeva pripada sljedeći broj bodova:
  1. Podstanaru: 30 bodova,
  2. nužni smještaj (smještaj manje od 10 m<sup>2</sup>/članu): 50 bodova,
  3. stanovanje u stanu s roditeljima, koji ne odgovara potrebama članova obiteljskog domaćinstva podnositelja: 10 bodova.

(2) Dokaz: *Ugovor o najmu stana, Izjava pod materijalnom i kaznenom odgovornošću*

#### Članak 8.

Prema broju članova domaćinstva:

1. samac: 0 bodova,
2. dvočlano domaćinstvo: 5 bodova,
3. tročlano domaćinstvo: 20 bodova,
4. četveročlano domaćinstvo: 30 bodova,
5. peteročlano ili višečlano domaćinstvo: 40 bodova.

#### Članak 9

- (1) Na temelju radnog staža podnositelj zahtjeva dobiva za svaku navršenu godinu pola boda.
- (2) Dokaz: *preslika radne knjižice, ispis e-radne knjižnice ili uvjerenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje*

#### Članak 10.

- (1) Samohranom roditelju pripada 30 bodova.
- (2) Za svako maloljetno dijete podnositelju zahtjeva pripada dodatnih 10 bodova.
- (3) Dokaz: *presuda o razvodu braka, smrtni list, rodni list*

#### Članak 11.

- (1) Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu, podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi, i to:
  1. osobama sa utvrđenim stupnjem invaliditeta od 100%: 20 bodova,
  2. osobama sa utvrđenim stupnjem invaliditeta iznad 50%: 10 bodova,
  3. osobama sa utvrđenim stupnjem invaliditeta do 50% (uključujući i 50%): 5 bodova.
- (2) Dokaz: *potvrda iz registra osoba s invaliditetom, rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.*

## Članak 12.

- (1) Ako podnositelj zahtjeva prima stalnu socijalnu pomoć nadležnog tijela za socijalnu skrb dobiva 20 bodova.
- (2) Podnositelj zahtjeva dobiva 10 bodova ako primanja za:
  1. samca ne prelaze 50% iznosa o posljednjoj prosječnoj mjesečnoj plaći po zaposlenome u pravnim osobama RH objavljenoj prije natječaja
  2. za svakog člana domaćinstva ne prelaze 30% iznosa o posljednjoj prosječnoj mjesečnoj plaći po zaposlenome u pravnim osobama RH objavljenoj prije natječaja
- (3) Dokaz: *potvrda nadležnog tijela za socijalnu skrb, potvrda nadležne porezne ispostave o visini ukupnih mjesečnih prihoda ostvarenih u godini koja prethodi tekućoj godini, za sve punoljetne članove obiteljskog domaćinstva*

## Članak 13.

- (1) Podnositelju zahtjeva mlađem od 35 godina pripada 15 bodova.
- (2) Dokaz: *preslika osobne iskaznice, rodni list ili domovnica*

## Članak 14.

- (1) Pripadajući bodovi po mjerilima zbrajaju se za svakog podnositelja zahtjeva te se na temelju zbirnih bodova utvrđuje ljestvica prvenstva.
- (2) Ako dva ili više podnositelja zahtjeva na ljestvici imaju isti zbroj bodova, prednost u ostvarivanju prvenstvenog prava na sklapanje ugovora o najmu gradskog stana ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima više bodova temeljem broja malodobne djece, a ako i po tome mjerilu imaju isti broj bodova prednost ima podnositelj zahtjeva mlađi od 35 godina. Ako i po tome mjerilu imaju isti broj bodova, prednost ima podnositelj s manjim primanjima.

#### IV. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE U NAJAM GRADSKOGA STANA

## Članak 15.

- (1) Stanovi se u najam daju temeljem javnog natječaja.

(2) Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Gradonačelnik.

(3) Na prijedlog Gradonačelnika Gradsko vijeće osniva Povjerenstvo za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Cresa.

(4) Povjerenstvo se sastoji od tri člana. Jednog člana iz redova gradskih službenika Grada Cresa imenuje Gradonačelnik, a preostala dva člana imenuje Gradsko vijeće. Mandat Povjerenstva traje 4 godine.

## Članak 16.

(1) Povjerenstvo obavlja sljedeće poslove:

1. provodi natječaj te utvrđuje Listu,
2. predlaže Gradonačelniku odluku o davanju stanova u najam na temelju Liste ili izvan Liste na temelju čl. 2. st. 3. Odluke.

## Članak 17.

(1) Javni natječaj obavezno sadrži:

1. broj stanova koji se daju u najam s oznakom površine stana, lokacije na kojoj se stan nalazi kao i sobnost stana,
2. uvjete za sudjelovanje u postupku,
3. isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
4. rok za podnošenje zahtjeva,
5. iznos najamnine.

(2) Visina najamnine utvrdit će se posebnom odlukom koju donosi Gradonačelnik.

## Članak 18.

(1) Povjerenstvo na temelju obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva utvrđuje prijedlog i donosi Listu koja se objavljuje na oglasnoj ploči Grada i mrežnoj stranici Grada te se ne dostavlja podnositeljima zahtjeva.

(2) Podnositelj zahtjeva ima pravo u roku od 8 dana od dana objave Liste podnijeti prigovor Povjerenstvu o kojemu je povjerenstvo dužno odlučiti u roku od 3 dana od zaprimanja prigovora.

## Članak 19.

- (1) Prijedlog Liste sadrži:
1. redni broj,
  2. ime i prezime podnositelja zahtjeva,
  3. broj članova domaćinstva podnositelja zahtjeva,
  4. broj bodova za svakog podnositelja
  5. ukupan broj bodova za svakog podnositelja,
  6. potpis članova Povjerenstva,
  7. mjesto i datum.
- (2) Konačnu Listu po isteku roka za prigovor donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva. Konačna Lista vrijedi do donošenja iduće Liste.

## Članak 20.

- (1) Odluku o davanju stanova u najam donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.
- (2) Odluka se dostavlja svim podnositeljima zahtjeva.

V. UGOVOR O NAJMU GRADSKOGA  
STANA I OBVEZE UGOVORNIH  
STRANA

## Članak 21.

- (1) Na temelju Odluke kojom su imenovani najmoprimci, u roku od 30 dana sklapaju se ugovori o najmu stana.
- (2) Prije useljenja u stan sastavit će se primopredajni zapisnik.
- (3) Gradski stanovi daju se u najam na određeno vrijeme, u pravilu na pet godina.
- (4) Odluku o visini i drugim pitanjima vezanim uz slobodno ugovorenu najamninu donosi Gradonačelnik.
- (5) Svojom Odlukom Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva može u iznimnim situacijama koje je Povjerenstvo dužno obrazložiti najmoprimca osloboditi plaćanja najamnine i pričuve.

## Članak 22.

- (1) Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon zaključenja ugovora o najmu stana.
- (2) Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o najmu.
- (3) Ako najmoprimac bez opravdanog razloga ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka, ugovor o najmu stana se raskida te se sklapa Ugovor sa sljedećim podnositeljem zahtjeva utvrđenim na Listi.

## Članak 23.

- (1) Najmodavac je dužan najmoprimcu omogućiti korištenje stana sukladno ugovoru o najmu

## Članak 24.

- (1) 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, uskladu s njihovom namjenom,
  - održava stan i pokriva troškove radova koji su posljedica redovne upotrebe stana, a koji će biti navedeni u ugovoru,
  - redovito podmiruje najamninu i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaje u zgrade,

## Članak 25.

- (1) Najmoprimac ne može bez pismene suglasnosti najmodavca vršiti preinake u stanu niti ga davati u podnajam.
- (2) Najmoprimac odgovara za štetu koju on ili korisnici stana prouzrokuju u stanu i na zajedničkim dijelovima te uređajima zgrade.
- (3) U slučaju ulaganja vlastitih sredstava najmoprimca u uređenje stana, za koje je najmoprimac ishodio prethodnu suglasnost najmodavca, međusobni odnosi

uredit će se posebnim ugovorom.

(4) Prihvatljivi su samo oni troškovi koji se ulažu u statičku stabilnost stana, a ne estetsku.

#### Članak 26.

(1) 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.

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

### VI. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU

#### Članak 27.

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

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

(3) 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.

#### Članak 28.

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

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

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

#### Članak 29.

(1) 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:

- najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sastanovanjem,

- najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja najmodavca,

- najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprince ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom,

- stan 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 pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje,

- najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stan za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene,

(2) 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 ukloni razloge za otkaz.

#### Članak 30.

(1) Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu i prije isteka ugovorenog vremena ako o tome obavijesti najmodavca preporučenim pismom najmanje mjesec dana prije dana kada namjerava iseliti.

#### Članak 31.

(1) Nadležni Upravni odjel Grada provodi kontrolu korištenja stanova te provedbu ove Odluke.

(2) Kontrola korištenja iz stavka 1. ovoga članka provodi se sukladno godišnjem planu kontrola kojeg donosi pročelnik ili voditelj odsjeka nadležnog upravnog tijela.

(3) Kontrola korištenja stanova obavlja se sukladno godišnjem planu kontrola, bez

prethodne najave najmoprimcu.

(4) Nadležno upravno tijelo ovlašteno je obavljati izvanredne kontrole korištenja stanova u slučaju neplaćanja najamnine i režijskih troškova ili u slučaju drugih nepravilnosti.

(5) O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.

(6) Ako nadležno upravno tijelo utvrdi nepravilnosti u provedenoj kontroli pokrenut će postupak radi raskida ugovora o najmu.

## VII. ZAVRŠNE I PRIJELAZNE ODREDBE

### Članak 32.

(1) Ova Odluka stupa na snagu dan nakon objave u "Službenim novinama Grada Cresa"

(2) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje se primjenjivati Odluka o uvjetima, mjerilima i postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu grada Cresa (SN PGŽ 22/97, 8/00, 8/01, 35/04, 2/16) te Odluka o o uvjetima, mjerilima i postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Cresa korisnicima socijalne skrbi (SN PGŽ 28/98).

*KLASA:370-01/22-01/6*

*URBROJ:2170-4-01-22-4*

*Cres, 29. rujna 2022. godine*

GRADSKO VIJEĆE GRADA CRESA

Potpredsjednik

Robert Kučić, v.r.