



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
**OPĆINA OPRTALJ**  
OPĆINSKO VIJEĆE

Klasa: 371-02/13-01/01  
Ur. broj: 2105-02/13-05-1  
Oprtalj, 9. listopada 2013. godine

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06) i članka 16. Statuta Općine Oprtalj (Službene novine Općine Oprtalj broj 03/09), Općinsko vijeće Općine Oprtalj, na sjednici održanoj 09. listopada 2013. godine, donijelo je

## **ODLUKU**

### **o najmu stana**

#### **I. UVODNA ODREDBA**

##### **Članak 1.**

Ovom se Odlukom propisuju uvjeti, postupak i mjerila za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Oprtalj.

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

##### **Članak 2.**

Pravo na dodjelu stana u najam prema odredbama ove Odluke imaju:

1. osobe, podnositelji zahtjeva i članovi njihovih obitelji/kućanstva, koje nemaju riješeno stambeno pitanje niti mogućnost da ga riješe na drugi način, a prije podnošenja zahtjeva na oglas prebivaju na području Općine Oprtalj neprekidno najmanje 10 godina,
2. zastiženi najmprimci u stambenom objektu koji je u vlasništvu Općine Oprtalj, a za koji je izdano rješenje kojim se nalaze uklanjanje objekta zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti,
3. osobe koje stan koriste na temelju sklopljenog Ugovora o najmu stana s Općinom Oprtalj, a stvarno pravnim je raspolaganjem ili na drugi način promijenjeno vlasništvo stana kojeg su u najmu,
4. osobe za koje postoji obveza davanja stana u najam na temelju zakona i pravomoćnih sudskih odluka,
5. osobe koje po članu obitelji imaju primanja manja od 50% prosječne mjesečne isplaćene neto plaće u pravnim osobama u RH za prethodnu godinu,
6. osoba (mužkarac ili žena) žrtva obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izazla iz nasilne veze.

### **Članak 3.**

Pravo na dodjelu stana u najam nemaju:

1. osobe koje su se dovele u nepovoljan stambeni status prodajom ili darovanjem obiteljske kuće ili stana,
2. osobe koje stanuju u odgovarajućem stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja ili obrnuto,
3. osobe iz članka 2. ove Odluke, ako one ili članovi njihove obitelji na području Republike Hrvatske imaju u vlasništvu ili suvlasništvu useljivu kuću ili stan, odnosno imaju u najmu na neodređeno vrijeme stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave ili RH, koje imaju u vlasništvu građevinsko zemljište za koje mogu ishoditi dozvolu za gradnju stambenog objekta u općini i drugim naseljenim mjestima te poljoprivredno i drugo zemljište veće od dva hektara, ako nemaju ili nisu imale u prethodnoj godini u vlasništvu pokretnu imovinu, osobna vozila i/ili plovila čija procijenjena vrijednost ne prelazi prosječni godišnji dohodak u prethodnoj kalendarskoj godini u RH, osim onih kojima obavlja registriranu djelatnost i vozila kupljena za potrebe invalida s preko 50% utvrđenim invaliditetom ili novčana sredstva ili vrijednosne papire čija vrijednost ne prelazi prosječni godišnji dohodak u prethodnoj kalendarskoj godini u RH,
4. osobe koje koriste stan u vlasništvu Općine Oprtalj bez valjane pravne osnove,
5. osobe koje su otkupile stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđile po bilo kojoj pravnoj osnovi,
6. osobe koje su kupile stan po programu društveno poticane stanogradnje.

### **Članak 4.**

U smislu ove Odluke obitelj čine braćni/izvanbraćni drugovi, djeca i drugi srodnici koji zajedno žive, privređuju, odnosno ostvaruju prihode na drugi način i troše ih zajedno.

### **Članak 5.**

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

Ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac samostalno koristi (gara, praonice, rublja, sušionica, rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

Pod odgovarajućim stanom prema odredbama ove Odluke smatra se stan u smislu odredaba Zakona o najmu stanova te propisa iz područja socijalne skrbi.

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

### **Članak 6.**

Stanovi se daju u najam podnositeljima zahtjeva po redoslijedu utvrđenom Listom prvenstva.

Lista prvenstva se utvrđuje temeljem mjerila iz ove Odluke, a nakon provedenog javnog oglasa.

Lista prvenstva se utvrđuje za razdoblje od pet godina, a novi oglas se može raspisati i ranije ukoliko Povjerenstvo za davanje stanova u najam ocijeni da za to postoji potreba.

## Članak 7.

Mjerila za utvrđivanje Liste prvenstva su:

1. stambeni status,
2. prihod članova obitelji,
3. broj članova obitelji,
4. vrijeme neprekidnog prebivanja na području Općine Opatalj,
5. invalidnost,
6. sudjelovanje u domovinskom ratu,
7. osoba, žrtva obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izašla iz nasilničke veze.

### Stambeni status

## Članak 8.

Prema stambenom statusu podnositelju zahtjeva pripada:

1. osobi u nužnom smještaju ili prostorima koji se ne smatraju stanom **8 bodova,**
2. osobi bez stana . podstanaru sa ovjerenim ugovorom **5 bodova,**
3. osobi koja stanuje kod roditelja ili kod supružnikovih roditelja, ili u stanu u vlasništvu Općine Opatalj, a stan ne odgovara potrebama obitelji **3 boda.**

Stambeni status se dokazuje ugovorom o najmu stana ili izjavom podnositelja i potpisom dvaju svjedoka o stambenom statusu ovjerenom kod javnog bilježnika.

### Prihod članova obitelji

## Članak 9.

Prema prosječnim mjesečnim primanjima po članu obitelji podnositelju zahtjeva utvrđuju se bodovi:

1. do 19,99% prosječno isplaćene mjesečne neto plaće u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini **8 bodova,**
2. od 20% do 39,99% prosječno isplaćene mjesečne neto plaće u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini **4 boda,**
3. od 40% do 50% prosječno isplaćene mjesečne neto plaće u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini **1 bod.**

Prosječni mjesečni prihod obitelji smatra se ukupan prihod ostvaren u prethodnih 12 mjeseci prije objave oglasa, a dokazuje se potvrdama ili rješenjima nadležnih državnih tijela i službi.

### Broj članova obitelji

## Članak 10.

Za svakog punoljetnog člana obitelji, uključujući i podnositelja zahtjeva, utvrđuju se po **1 bod,** za svakog maloljetnog člana obitelji podnositelju zahtjeva pripadaju po **2 boda** te dodatna **2 boda** za samohranog roditelja ili jednoroditeljsku obitelj.

Status samohranog roditelja ili jednoroditeljske obitelji dokazuje se rodnim listom, pravomoćnom sudskom odlukom o razvodu braka ili odlukom o roditeljskoj skrbi ili smrtnim listom supružnika ili odgovarajućim uvjerenjem/potvrdom nadležnog Centra socijalne skrbi.

Izvanbračna zajednica u kojoj nema zajedničke djece dokazuje se ovjerenom izjavom dvaju svjedoka o životnoj zajednici u zajedničkom kućanstvu najmanje tri godine prije podnošenja zahtjeva po natječaju.

## **Vrijeme neprekidnog prebivanja na području Općine Opatalj**

### **Članak 11.**

Za dužinu neprekidnog prebivanja na području Općine Opatalj podnositelju zahtjeva pripada:

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. za 10 godina neprekidnog prebivanja               | <b>1 bod,</b>  |
| 2. od navršenih 11-15 godina neprekidnog prebivanja  | <b>2 boda,</b> |
| 3. od navršenih 16 -20 godina neprekidnog prebivanja | <b>3 boda,</b> |
| 4. 21 i više godina neprekidnog prebivanja           | <b>4 boda.</b> |

## **Invalidnost**

### **Članak 12.**

Ozbiljna oštećenja organizma (invalidnost) izražava se na način da svakom članu obitelji sa utvrđenom invalidnošću pripada kako slijedi:

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. invalidu za svakih utvrđenih 10% invalidnosti pripada   | <b>0,5 boda,</b> |
| 2. po osnovu mentalnog ili tjelesnog oštećenja maloljetnog člana obitelji podnositelja zahtjeva, utvrđenog rješenjem nadležnog tijela, podnositelju zahtjeva pripada | <b>5 boda.</b>   |

## **Sudjelovanje u domovinskom ratu**

### **Članak 13.**

Za sudjelovanje članova obitelji u domovinskom ratu, priznato po posebnom propisu, izražava se na način da svakom članu obitelji koji je sudionik domovinskog rata pripada **1 bod.**

## **Osoba, žrtva obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izašla iz nasilničke veze**

### **Članak 14.**

Osobi, žrtvi obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izašla iz nasilničke veze pripadaju **3 boda.**

### **Članak 15.**

Podnositeljima zahtjeva koji nisu stambeno riješeni po prethodnoj Listi prvenstva pripadaju **3 boda.**

### **Članak 16.**

Red prvenstva na Listi utvrđuje se temeljem zbroja bodova koji pojedinom podnositelju pripadaju po mjerilima iz ove Odluke.

Ako dva ili više podnositelja ostvaruju jednak broj bodova prednost na Listi prvenstva ostvaruje onaj podnositelj zahtjeva koji ostvaruje veći broj bodova prema sljedećim mjerilima:

- stambeni status,
- prihod članova obitelji,
- broj članova obitelji,
- osoba, Ortva obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izazla iz nasilničke veze.

#### **IV. POSTUPAK DAVANJA STANOVA U NAJAM**

##### **Članak 17.**

Lista prvenstva utvrđuje se na temelju javnog oglasa.

Odluku o raspisivanju oglasa i imenovanju Povjerenstva za utvrđivanje Liste prvenstva (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) donosi Načelnik Općine Opatalj.

Oglas se objavljuje na oglasnim pločama i službenim internetskim stranicama Općine Opatalj, a može se objaviti i na drugi način. Obavijest o raspisivanju oglasa obvezno se objavljuje u javnim glasilima.

Rok za podnoženje prijave po oglasu je 30 dana od dana objave na oglasnoj ploči Općine Opatalj.

##### **Članak 18.**

Postupak po oglasu i utvrđivanje Liste prvenstva provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo ima 5 (pet) članova koje imenuje načelnik.

Stručne i administrativne poslove za potrebe Povjerenstva obavljat će Jedinostveni upravni odjel.

##### **Članak 19.**

Zadaci Povjerenstva su:

1. provedba postupka javnog oglasa i bodovanje podnositelja zahtjeva,
2. utvrđivanje prijedloga Liste prvenstva,
3. davanje mišljenja po prigovorima na prijedlog Liste prvenstva,
4. predlaganje konačne Liste prvenstva.

##### **Članak 20.**

Oglas mora sadržavati odredbe iz kojih su vidljivi uvjeti oglasa, mjerila na temelju kojih će se utvrđivati red prvenstva na Listi, rok za podnoženje prijave te naznaku da se uz prijavu na oglas moraju priložiti odgovarajuće isprave kojima se dokazuju činjenice bitne za utvrđivanje reda prvenstva podnositelja.

Prijava na oglas podnosi se na posebnom obrascu kojega svi zainteresirani mogu dobiti u Jedinostvenom upravnom odjelu.

Prijavi na oglas prilaže se pisana izjava podnositelja zahtjeva i punoljetnih članova njegove obitelji o prihodima i imovini, njihova izjava o dopuštenju Povjerenstvu da izvrši uvid u sve podatke o njihovoj imovini i dohotku te ostalim ostvarenim prihodima, kao i izjava naprijed navedenih osoba da su suglasni da Povjerenstvo može obrađivati i koristiti njihove osobne podatke, na način i u opsegu potrebnom za ostvarenje prava iz zahtjeva.

### **Članak 21.**

Za bodovanje prema mjerilima iz ove Odluke uzet e se u obzir okolnosti i injenice koje postoje na dan objave oglasa.

Zahtjev uz koji nisu prilo0eni dokazi o ispunjavanu uvjeta iz lanka 2. ove Odluke Povjerenstvo e odbaciti kao nepotpun.

Ukoliko uz zahtjev nisu dostavljeni dokazi o ispunjavanju pojedinih mjerila na koje se podnositelj zahtjeva poziva bodovanje takvog zahtjeva izvrzit e se bez bodovanja uvjeta, odnosno mjerila za koje nije dostavljena dokumentacija.

Zahtjev podnesen izvan roka ne e se razmatrati.

Zahtjev podnositelja koji ne ispunjavaju uvjete iz lanka 2. ove Odluke Povjerenstvo e rjezenjem odbiti kao neosnovan.

Na zaklju ak o odbacivanju ili odbijanju zahtjeva za dodjelu stana u najam mo0e se ulo0iti prigovor Na elniku Op ine Oprtalj u roku od 8 dana od dana primitka.

U povodu preispitivanja zaklju ka/rjezenja na elnik mo0e zaklju ak/rjezenje izmijeniti, potvrditi ili odbiti ulo0eni prigovor kao neosnovan.

Odluka na elnika po prigovoru je kona na.

### **Članak 22.**

Prijedlog Liste prvenstva koju je utvrdilo Povjerenstvo objavljuje se na oglasnim plo ama i slu0benim internetskim stranicama Op ine Oprtalj.

Podnositelji zahtjeva imaju pravo prigovora na utvr eni redosljed na prijedlogu Liste prvenstva i obavljeno bodovanje u roku od 8 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste na oglasnoj plo i Op ine Oprtalj.

Prigovor se podnosi Na elniku putem Povjerenstva.

Odluka Na elnika po prigovoru je kona na.

### **Članak 23.**

Nakon odluke po prigovorima Na elnik utvr uje kona nu Listu prvenstva.

Lista prvenstva sadr0i:

1. redni broj,
2. prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
3. broj bodova po pojedinim mjerilima i ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
4. mjesto i datum utvr ivanja kona ne Liste prvenstva te potpis na elnika.

Kona na Lista prvenstva objavljuje se na oglasnim plo ama i slu0benim internetskim stranicama Op ine Oprtalj.

### **Članak 24.**

Kona nu Listu prvenstva Na elnik dostavlja Jedinostvenom upravnom odjelu.

Ako se utvrdi da je bra na/izvanbra na zajednica podnositelja zahtjeva prestala, mjesto na kona noj Listi prvenstva zadr0ava supru0nik koji je u vrijeme podnozenja zahtjeva bio lan obitelji i kojemu su odlukom nadle0nog tijela povjerena djeca na skrb i uzdr0avanje, ukoliko ispunjava uvjete propisane ovom Odlukom.

Odluku o dodjeli stanova u najam urednim podnositeljima zahtjeva, sukladno utvr enoj kona noj Listi prvenstva, donosi na elnik.

### **Članak 25.**

Po dobivanju mogu nosti raspolaganja stanom Jedinštveni upravni odjel e obavijestiti osobu koja je u tom trenutku prva na Listi prvenstva radi utvr ivanja njene zainteresiranosti za dodjelu raspolo0ivog stana u najam.

### **Članak 26.**

Podnositelj zahtjeva daje pisanu suglasnost da prihva a stambeni prostor. Podnositelj zahtjeva mo0e prihvatiti i stan koji nema dostatnu povrzinu u smislu odredbi lanka 5. ove Odluke.

Ako podnositelj zahtjeva koji ima pravo na dodjelu stan u najam ne prihvati odgovaraju i stan brisat e se sa Liste prvenstva kao i onaj podnositelj zahtjeva koji za vrijeme va0enja Liste prvenstva prestane ispunjavati uvjete za davanje stana u najam u smislu lanka 2. ove Odluke.

### **Članak 27.**

Podnositelj zahtjeva iz lanka 25. ove Odluke, koji prihvati ponu eni stan, du0an je u roku od 15 dana od dana primitka pisane obavijesti, koju mu dostavlja Jedinštveni upravni odjel, dostaviti dokumente kojima dokazuje da i dalje udovoljava uvjetima i mjerilima iz ove Odluke, ukoliko je od utvr ivanja kona ne Liste prvenstva prozlo vize od zest mjeseci.

### **Članak 28.**

Ako podnositelj zahtjeva ne prihvati ponu eni mu stan, koji ne odgovara potrebama njegove obitelji, zadr0ava utvr eno mjesto na Listi prvenstva, s time zto se raspolo0ivi stan nudi sljede em podnositelju zahtjeva na Listi prvenstva.

### **Članak 29.**

U slu aju da podnositelj zahtjeva izri ito odbije po pozivu Jedinštvenog upravnog odjela prihvatiti odgovaraju i stan, u slu aju da ne dostavi dokumente iz lanka 27. ove Odluke, kao i u slu aju da se ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana, na prijedlog Jedinštvenog upravnog odjela na elnik e donijeti odluku kojom se taj podnositelj brize sa Liste prvenstva, a na dodjelu stana poziva se sljede a osoba sa Liste prvenstva.

### **Članak 30.**

Osim stanova iz lanka 5. ove Odluke u najam se mogu dati i stambeni prostori koji nisu podobni za stanovanje bez ve ih ulaganja u adaptaciju ili izdvajanje u posebne stambene cjeline po redosljedu utvr enom na Listi prvenstva onim podnositeljima koji prihvate da navedene radove izvedu i financiraju vlastitim sredstvima.

U slu ajevima iz prethodnog stavka ovoga lanka izme u najmodavca i najmoprimca sklopit e se poseban ugovor kojime e se, izme u ostalog utvrditi i rok davanja takvih stanova u najam.

### **Članak 31.**

Iznimno, izvan Liste prvenstva stan se mo0e dati u najam:

1. osobama koje se nalaze u op inskom stanu temeljem ugovora o najmu stana, a koji je ozte en i onesposobljen uslijed elementarnih nepogoda ili uslijed razruzenosti i derutnosti zgrade, ime je ugro0eno zdravlje i 0ivot ljudi, uz mizljenje nadle0nog upravnog odjela,

2. osobama koje se nalaze u iznimno tezkom socijalno-zdravstvenom stanju, uz mizljenje nadle0nog upravnog odjela,
3. u tezkim situacijama, nakon izlaska osobe iz nasilni ke veze, kada su njezin 0ivot i 0ivot djece ugro0eni pod uvjetom da u posljednje dvije godine bez prekida prebiva na podru ju Op ine Oprtalj,
4. najmoprimcima radi osloba anja op inskih stanova koje koriste, a koji su od posebnog interesa za Op inu Oprtalj,
5. osobama koje obavljaju djelatnosti od zna aja i interesa za Op inu Oprtalj te ako se ocjenjuje da e svojim radom pridonijeti razvoju Op ine Oprtalj.

Odluku o davanju stana u najam sukladno prethodnom stavku donosi Na elnik.

Osobama iz stavka 1. ovoga lanka stan se daje u najam na odre eno vrijeme, ovisno o okolnostima i razlozima zbog kojih se stan daje u najam, a najdu0e na dvije godine.

### **Članak 32.**

Osobama u iznimno tezkom socijalno-zdravstvenom stanju iz lanka 31. stavka 1. to ke 2. ove Odluke smatraju se:

- osobe kojima je rjezenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje utvr eno 100% tjelesno ozte enje ili op a nesposobnost za rad ili je nalazom i mizljenjem tijela vjezta enja u postupku ostvarivanja prava iz socijalne skrbi utvr eno te0e tjelesno ili mentalno ozte enje i psihi ka bolest i potpuna ovisnost o tu oj njezi i brizi, a korisnici su jednog od sljede ih prava socijalne skrbi: pomo i za uzdr0avanje, doplatka za pomo i njegu ili osobne invalidnine,

- osobe koje su 0rtve obiteljskog nasilja prema pravomo noj sudskoj odluci ili potvrđi nadle0nog centra za socijalnu skrb, ne starijoj od godinu dana, pod uvjetom da im ukupna primanja ne prelaze 50% prosje ne mjese ne pla e u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj za prethodnu godinu.

## **Najamnina**

### **Članak 33.**

Najamnina je naknada koju pla a najmoprimac za koriztenje stana, a mo0e biti zasti ena i slobodno ugovorena najamnina.

Krug najmoprimaca koji plaaju zasti enu najamninu odre en je Zakonom o najmu stanova.

Slobodno ugovorenu najamninu plaaju najmoprimci za koje Zakonom o najmu stanova nije odre eno pla anje zasti ene najamnine.

Na elnik svojom odlukom mo0e najmoprimca osloboditi od pla anja najamnine i pri uve ukoliko se radi o najmoprimcu koji ostvaruje pravo na pomo za uzdr0avanje temeljem pravomo nog rjezenja Centra za socijalnu skrb.

## **Ugovor o najmu stana**

### **Članak 34.**

Po okon anju postupka sa podnositeljem se zaklju uje ugovor o najmu stana.

Ugovor o najmu stana sklapa se na odre eno vrijeme, a najdu0e na tri godine.

Ugovor u ime Op ine Oprtalj sklapa Na elnik.

Najmoprimac je du0an useliti u stan u roku od 30 dana od zaklju enja ugovora o najmu stana.



Ukoliko najmoprimac bez opravdanog razloga ne useli u stan u navedenom roku iz prethodnog stavka ovog članka ugovor o najmu stana prestaje važi.

Ugovori o najmu stanova podliježu reviziji najmanje jednom u 2 godine, radi provjere da li najmoprimac i dalje udovoljava uvjetima i mjerilima za davanje stana u najam iz ove Odluke. Reviziju provodi Jedinostveni upravni odjel.

### **Članak 35.**

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pisanom obliku, kao ovrzna isprava po propisima o javnobilježnici kom poslovanju i obvezno sadrži sljedeće bitne odredbe:

1. ugovorne strane,
2. opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam,
3. visinu najamnine i način plaćanja,
4. vrste troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
5. podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom,
6. vrijeme trajanja najma,
7. odredbe o održavanju stana, odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
9. odredbe o primopredaji stana,
10. odredbe o raskidu i otkazu ugovora o najmu stana,
11. odredbe o pravu najmodavca da u svako vrijeme može vrziti kontrolu korištenja stana,
12. odredbe o mogućnosti vrženja preinaka i adaptacija stana, uz suglasnost najmodavca i sklapanju posebnog sporazuma ugovornih strana u takvim slučajevima,
13. odredbe o mogućnosti zamjene stana u najmu za drugi stan u vlasništvu najmodavca zbog posebno uvjetovanih okolnosti, socijalnih i drugih, kao i zbog promjene broja članova obitelji,
14. druge bitne odredbe ugovora.

### **Članak 36.**

Ugovor o najmu stana sklopljen na određeno vrijeme produžuje se pod istim uvjetima ako najmoprimac 30 dana prije isteka ugovorenog vremena podnese zahtjev za produženje ugovora o najmu stana i dokaže da ispunjava uvjete iz članka 2. ove Odluke.

Najmoprimcu mjesec na primanja po članu obitelji prelaze 50% prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini ili se broj članova njegove obitelji smanjio tako da površina stana ne odgovara mjerilima iz ove Odluke može se ponuditi sklapanje ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom.

## **Prestanak ugovora o najmu stana**

### **Članak 37.**

Ugovor o najmu stana prestaje istekom roka, otkazom, raskidom ili sporazumom o prestanku ugovora o najmu stana te ako se najmoprimac i drugi korisnici stana koriste stanom suprotno odredbama Zakona o najmu stana i ugovoru o najmu stana.

### **Članak 38.**

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

1. ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene trozkove u svezi sa stanovanjem,
2. ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam,
3. ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom koriztenju 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 dopuztenja najmodavca, osim u slu aju kad je rije o bra nom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu du0an uzdr0avati ili o osobi koja pru0a najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nu0nu njegu i pomo samo dok potreba za nu0nu njegu i pomo traje,
5. ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, ve se njime koriste u cijelosti ili djelomi no za druge namjene,
6. ako najmoprimac ili lanovi njegove obitelji stekne u vlasniztvo ili suvlasniztvo ku u, odnosno stan ili ako najmoprimac ili lan njegove obitelji otu i stan ili ku u, odnosno odrekne se nasljedstva,
7. ako najmoprimac prestane ispunjavati uvjete propisane lankom 2. ove Odluke,
8. ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno du0e od tri mjeseca, s time da se smatra da stan nije korizten neprekidno i kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navra aju u stan,
9. ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje prema posebnim propisima du0an uzdr0avati.

Najmodavac ne mo0e najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga lanka ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz stavka 2. ovog lanka ako najmoprimac vize od dva puta postupi suprotno ugovoru, odnosno Zakonu.

#### **Članak 39.**

Najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazlo0enjem, neposredno uz potpis najmoprimca ili poztom preporu eno.

Otkazni rok za iseljenje najmoprimca u slu ajevima iz lanka 38. stavak 1. to ke 1.-8. ove Odluke je tri mjeseca, a u slu aju iz to ke 9. otkazni rok je zest mjeseci.

Otkazni rok po inje te i prvoga dana sljede eg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz otkazni rok po inje te i od dana kada je obavijest o otkazu predana na poztu.

Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, odnosno u roku koji je odredio najmodavac, najmodavac mo0e nadle0nom sudu podnijeti tu0bu za iseljenje najmoprimca.

#### **Članak 40.**

Najmoprimac mo0e otkazati ugovor o najmu stana sklopljenog na odre eno vrijeme i prije isteka ugovorenog roka, ali je o tome du0an izvijestiti najmodavca najmanje 30 dana prije nego namjerava iseliti iz stana.

#### **Članak 41.**

Najmodavac mo0e raskinuti ugovor o najmu stana ako:

- najmoprimac ili drugi korisnici zajedni kim prostorijama, ure ajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose ztetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,

- ako najmoprimac preina uje stan, zajedni ke prostorije i ure aje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca.

Najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne moe biti kra i od 15 dana.

Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u roku koji je odredio najmodavac, najmodavac moe nadleonom sudu podnijeti tuobu za iseljenje najmoprimca.

## **V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 42.**

Na pitanja koja nisu ure ena ovom Odlukom primijenit e se neposredno odredbe Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima.

### **Članak 43.**

Ova Odluka objavit e se u Sluobenim novinama Op ine Oprtalj i na web stranicama Op ine Oprtalj [www.oprtalj.hr](http://www.oprtalj.hr) , a stupa na snagu danom donozenja.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE OPRTALJ**

**Predsjednik**

**Ivan Štokovac**