

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova («Narodne novine», broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09) i članka 15. Statuta Grada Siska («Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije», broj 12/09), Gradsko vijeće Grada Siska je na 6. sjednici održanoj 31. svibnja 2010. godine, donijelo

## **O D L U K U** **o davanju stanova u najam**

### **I. UVODNA ODREDBA**

#### **Članak 1.**

Ovom se Odlukom propisuju uvjeti, mjerila, postupak i tijela za davanje stanova u najam koji su u vlasništvu ili kojima gospodari Grad Sisak (u daljnjem tekstu: stanovi), najamnina te prava i obveze ugovornih strana.

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

#### **Članak 2.**

Stan se može dati u najam osobi koja ispunjava slijedeće uvjete:

1. da ima neprekidno prebivalište na području Grada Siska najmanje 5 godina,
2. da nema u vlasništvu odgovarajuću useljivu kuću ili stan, na području Republike Hrvatske,
3. da nema pravo korištenja odgovarajućeg stana na temelju ugovora o najmu stana zaključenog na neodređeno vrijeme,
4. da nije iskoristila pravo na otkup stana, sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,
5. da po članu obiteljskog domaćinstva ima primanja manje od 75% prosječno mjesečno isplaćene neto plaće u RH za prethodnu godinu.

Uvjete iz stavka 1. ovog članka treba zadovoljiti kumulativno i to svi članovi obiteljskog domaćinstva za koje se traži davanje stana u najam.

#### **Članak 3.**

Članovima obiteljskog domaćinstva u smislu članka 2. ove Odluke smatraju se sve osobe za koje se traži davanje u najam stana, s time da se taj krug osoba ograničava na bračne i izvanbračne drugove, njihove roditelje, djecu i druge srodnike u pravoj liniji, te braću i sestre koji zajedno žive, usvojenike, pastorku i djecu na uzdržavanju, uz uvjet da svaki pojedinačno udovoljava kriterijima iz glave II. ove Odluke.

#### **Članak 4.**

Pravo na dodjelu stana u najam ne ostvaruje osoba koja se dovela u nepovoljan stambeni status prodajom ili darovanjem obiteljske kuće ili stana.

#### **Članak 5.**

Odgovarajućim stanom smatra se stan koji odgovara potrebama domaćinstva a da nije veći od:

- jednosobni stan ili garsonjera površine do 35 m<sup>2</sup> za jednu osobu,

- dvosobni stan površine od 35 m<sup>2</sup> do 55 m<sup>2</sup> za dvije osobe,
- trosobni stan površine od 55 m<sup>2</sup> do 65 m<sup>2</sup> za tri osobe,
- stan površine od 65 m<sup>2</sup> i veći za četiri ili više osoba.

Prilikom dodjele stanova moguća su odstupanja do 5 m<sup>2</sup> površine stana.

### III. MJERILA ZA DAVANJE U NAJAM STANOVA

#### Članak 6.

Stanovi se daju u najam podnositeljima zahtjeva po redoslijedu utvrđenom konačnom Listom reda prvenstva (u daljnjem tekstu Lista).

Lista se utvrđuje na temelju mjerila iz ove Odluke, temeljem provedenog natječaja.

Lista se utvrđuje za period od 3 godine, a novi natječaj može se raspisati i ranije ukoliko Povjerenstvo za davanje u najam stanova ocijeni da za to postoji potreba.

#### Članak 7.

Mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva su:

1. stambeni status
2. prihod članova domaćinstva
3. broj članova domaćinstva
4. vrijeme prebivanja na području grada Siska
5. vrijeme sudjelovanja u domovinskom ratu
6. invalidnost

Mjerila iz stavka 1. ovog članka vrednuju se i izražavaju u bodovima.

#### Članak 8.

##### Stambeni status

Prema stambenom statusu podnositelju zahtjeva pripada

- osobi bez stana – podstanaru 5 bodova
- osobi koja stanuje kod roditelja ili kod supružnikovih roditelja, a stan ne odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva 3 boda

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

##### Prihod članova domaćinstva

Prema ukupnim prosječnim primanjima po članu obiteljskog domaćinstva, ostvarenim u prethodnoj godini, podnositelju zahtjeva utvrđuju se bodovi:

- osobama koje ostvaruju, temeljem rješenja nadležne službe, pravo na pomoć za uzdržavanje 5 bodova
- do 25 % prosječno mjesečno isplaćene plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini 4 boda
- od 26 do 50 % mjesečno isplaćene plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini 2 boda
- od 51 do 75 % mjesečno isplaćene plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini 1 bod

Ukupnim primanjima obiteljskog domaćinstva smatra se ukupan prihod domaćinstva ostvaren u godini koja prethodi oglašavanju natječaja, a dokazuju se potvrdama ili Rješenjima nadležnih službi.

### **Broj članova domaćinstva**

Za svakog člana obiteljskog domaćinstva, uključujući i podnositelja zahtjeva, utvrđuju se po dva (2) boda, a dodatna dva (2) boda za status samohranog roditelja.

Za svakog maloljetnog člana obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripadaju još po tri (3) boda.

Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva smatraju se: supružnik, djeca, roditelji, usvojenici, pastorki, djeca bez roditelja na uzdržavanju te izvanbračni supružnici.

Izvanbračna zajednica dokazuje se zajedničkom izjavom izvanbračnih drugova ovjerenom kod javnog bilježnika o životnoj zajednici u zajedničkom domaćinstvu, koja traje najmanje dvije godine.

Status samohranog roditelja dokazuje se rodnim listom i pravomoćnom sudskom odlukom o razvodu braka ili odlukom o roditeljskoj skrbi ili smrtnim listom supružnika ili uvjerenjem nadležnog centra za socijalnu skrb o privremenom uzdržavanju.

### **Vrijeme prebivanja na području grada Siska**

Za vrijeme prebivanja na području grada Siska podnositelju zahtjeva pripada:

- do 5 godina neprekidnog prebivanja na području grada Siska      1 bod
- od 5 do 10 godina prebivanja na području grada Siska      3 boda
- od 10 do 20 godina prebivanja na području grada Siska      5 bodova
- 20 i više godina prebivanja na području grada Siska      6 bodova

### **Vrijeme sudjelovanja u domovinskom ratu**

Sudjelovanje članova domaćinstva u domovinskom ratu izražava se na način da se zbroji vrijeme sudjelovanja članova domaćinstva u domovinskom ratu, priznatog po posebnom propisu, te se za svakih navršenih 6 mjeseci odredi      0,5 boda

### **Invalidnost**

Oštećenje organizma (invalidnost) izražava se na način da svakom članu domaćinstva sa utvrđenom invalidnosti pripada kako slijedi:

- HRVI od I. do VI. skupine (60%-100%) pripada      5 bodova
- HRVI od VII. do X. skupine (20%-do 50%) pripada      3 bodova
- civilnom invalidu za svakih 10% pripada      0,5 boda

Na osnovu mentalnog ili tjelesnog oštećenja malodobnog člana obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva, utvrđenog nalazom i mišljenjem prvostupanjskog tijela vještačenja, podnositelju zahtjeva pripada      5 bodova.

### **Članak 9.**

Podnositeljima zahtjeva koji nisu stambeno riješeni po prijašnjoj Listi pripada      3 boda

Podnositelj zahtjeva koji je odbio prihvatiti stan po prijašnjoj Listi nema pravo na dodatne bodove.

### **Članak 10.**

Red prvenstva na Listi utvrđuje se temeljem zbroja bodova koji pojedinom podnositelju pripadaju po mjerilima iz ove Odluke. Ako dva ili više podnositelja imaju jednak broj bodova, prednost u ostvarenju prava ima podnositelj sa dužim neprekidnim prebivalištem na području Grada Siska.

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

##### **Članak 11.**

Stanovi se daju u najam na temelju natječaja.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi gradonačelnik Grada Siska na temelju prijedloga Povjerenstva za davanje u najam stanova.

Natječaj se objavljuje u jednom dnevnom ili tjednom listu, na oglasnoj ploči Grada Siska i u Centru za socijalnu skrb, a može se dodatno objaviti i na drugi način.

Rok za podnošenje prijave je minimalno 30 dana.

Povjerenstvo za davanje u najam stanova (u daljnjem tekstu Povjerenstvo) osniva i imenuje gradonačelnik Grada Siska. Povjerenstvo ima 5 (pet) članova od kojih je predsjednik član Kabineta i određuje ga gradonačelnik, 1 (jedan) član je član Gradskog vijeća i predlaže ga predsjednik Gradskog vijeća, a po 1 (jedan) član je predstavnik ustanova i to Centra za socijalnu skrb, Gradskog društva Crveni križ i Obiteljskog centra Sisačko-moslavačke županija. Zadaće Povjerenstva su: provođenje postupka natječaja i bodovanje, utvrđivanje prijedloga liste reda prvenstva, predlaganje konačne liste reda prvenstva, predlaganje Odluke o davanju u najam stana i donošenje Odluke sukladno članku 19.

##### **Članak 12.**

Natječaj mora sadržavati odredbe iz kojih su vidljivi uvjeti natječaja, u smislu glave II. ove Odluke, mjerila na temelju koji će se određivati red prvenstva na Listi u smislu glave III. ove Odluke, te naznaku da se uz prijavu na natječaj moraju priložiti odgovarajuće isprave s kojima se dokazuju činjenice bitne za utvrđivanje reda prvenstva podnositelja.

##### **Članak 13.**

Bodovanje nepotpunih zahtjeva izvršit će se bez bodovanja uvjeta odnosno mjerila za koje nije dostavljena dokumentacija, a ukoliko se radi o uvjetu iz članka 2. ove Odluke zahtjev će se zaključkom odbaciti kao nepotpun.

Zahtjev podnesen izvan roka utvrđenog u natječaju zaključkom će se odbaciti kao nepravovremen.

Zaključak o odbijanju i odbacivanju donosi gradonačelnik Grada Siska na prijedlog Povjerenstva. Na zaključak o odbacivanju, odnosno odbijanju zahtjeva za dodjelu stana u najam može se uložiti prigovor gradonačelniku u roku od osam (8) dana od dana dostave zaključka.

Odluku o prigovoru donosi gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.

##### **Članak 14.**

Prijedlog Liste koju je utvrdilo Povjerenstvo oglašava se na oglasnoj ploči Grada Siska i na web stranici Grada Siska u trajanju od 15 dana.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redosljed na Prijedlog Liste i obavljeno bodovanje u roku od 15 dana od dana objavljivanje Prijedloga Liste.

Prigovor se podnosi gradonačelniku putem Povjerenstva

Odluku o prigovoru, po prijedlogu Povjerenstva, donosi gradonačelnik.

##### **Članak 15.**

Odluku o utvrđivanju konačne Liste donosi gradonačelnik.

Lista sadrži:

1. redni broj,
2. prezime, ime i adresa podnositelja zahtjeva,
3. ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva

4. mjesto i datum utvrđivanje liste reda prvenstva  
Konačna Lista objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Siska i na web stranici Grada Siska.

#### **Članak 16.**

O provedbi Liste reda prvenstva brine Povjerenstvo za davanje u najam stanova, koje nakon stručne pripreme pridržavajući se Listom utvrđenog reda predlaže donošenje Odluke o davanju u najam slobodnog stana.

Prije odlučivanja o davanju stana u najam na temelju konačne Liste obaviti će se dodatna provjera dokaza o ispunjavanju uvjeta iz članka 2. ove Odluke.

Ako se utvrdi da je bračna zajednica podnositelja zahtjeva prestala, mjesto na konačnoj Listi zadržava supružnik koji je u vrijeme podnošenja zahtjeva bio član obiteljskog domaćinstva i kojem su, odlukom nadležnog tijela, povjerena djeca na uzdržavanje i skrb te ako ispunjava uvjete propisane ovom Odlukom.

Odluku o davanju u najam stana donosi gradonačelnik.

Na Odluku se može, radi njenog preispitivanja uložiti prigovor gradonačelniku u roku od osam (8) dana od dana dostave. Nakon preispitivanja gradonačelnik će Odluku izmijeniti, potvrditi ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan.

Podnositelj zahtjeva daje pisanu suglasnost da prihvaća stambeni prostor.

Po okončanju postupka sa podnositeljem se zaključuje ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme.

#### **Članak 17.**

Podnositelj zahtjeva može prihvatiti i stan koji nema dostatnu površinu u smislu odredbi članka 5. ove Odluke.

U slučaju iz prethodnog stavka ovoga članka podnositelj zahtjeva dužan je dati pisanu suglasnost.

#### **Članak 18.**

Ako podnositelj zahtjeva koji ima pravo na dodjelu stana u najam ne prihvati odgovarajući stan, brisat će se s Liste kao i onaj podnositelj zahtjeva koji za vrijeme važenja Liste prestane ispunjavati uvjete za davanje u najam stana u smislu članka 2. ove Odluke.

#### **Članak 19.**

Iznimno, izvan Liste stan se može dati u najam:

1. osobama koje obavljaju djelatnosti od značaja i interesa za Grad Sisak uz mišljenje nadležnog upravnog odjela,
2. osobama koje se nalaze u gradskom stanu temeljem ugovora o najmu stana, a koji je oštećen i onesposobljen uslijed elementarnih nepogoda ili uslijed razrušenosti i derutnosti zgrade čime je ugroženo zdravlje i život ljudi uz mišljenje nadležnog upravnog odjela,
3. osobe čiji je stan oštećen i onesposobljen uslijed elementarne nepogode ili uslijed razrušenosti i derutnosti zgrade čime je ugroženo zdravlje i život ljudi dok se isti ne sanira a maksimalno na rok do 1 godine uz mišljenje nadležnog upravnog odjela,
4. osobe koje se nalaze u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom položaju uz mišljenje nadležnog upravnog odjela,
5. iz posebno opravdanih razloga radi kojih Grad Sisak ili najmoprimac traži zamjenu ili dodjelu stana uz mišljenje nadležnog upravnog odjela,

Odluku o davanju stana u najam sukladno prethodnom stavku donosi Povjerenstvo.

## **Najamnina**

### **Članak 20.**

Najamnina je naknada koju plaća najmoprimac za korištenje stana, a može biti zaštićena i slobodno ugovorena najamnina.

Krug najmoprimaca koji plaćaju zaštićenu najamninu određen je Zakonom o najmu stanova.

Slobodno ugovorenu najamninu plaćaju najmoprimci za koje Zakonom o najmu stanova nije određeno plaćanje zaštićene najamnine.

Odluku o visini i drugim pitanjima vezanim uz slobodno ugovorenu najamninu donosi gradonačelnik.

Gradonačelnik svojom odlukom može najmoprimca osloboditi od plaćanja najamnine i pričuve. Pravo na oslobođenje plaćanje najamnine ima najmoprimac koji ostvaruje pravo na pomoć za održavanje temeljem pravomoćnog rješenja nadležnog tijela.

## **Ugovor o najmu stana**

### **Članak 21.**

Ugovor o najmu stana koji potpisuje gradonačelnik zaključuje se u pisanom obliku i obavezno sadrži sve bitne odredbe propisne Zakonom o najmu stana, te vrijeme trajanja najma, odredba o pravu najmodavca da kontrolira ispravnost korištenja stana, prava dužnosti i obveze najmoprimca za vrijeme najma, odredbe o zabrani davanja stana u podnajam, odredbe o prestanku, otkazu i raskidu ugovora o najmu stana, otkazni rokovi i način davanja otkaza, odredbe o postupanju u slučaju smrti ili trajnom napuštanju stana od strane najmoprimca, odredbe o zabrani bilo kakvih radova – preinake i adaptacije u stanu bez suglasnosti najmodavca, mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih stana.

## **Prestanak ugovora o najmu stana**

### **Članak 22.**

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

Ugovor o najmu stana najmodavac će otkazati iz razloga navedenih u Zakonu o najmu stanova i ugovora o najmu stana, te ako najmoprimac prestane ispunjavati uvjete propisane člankom 2. ove Odluke, uz otkazni rok od 3 mjeseca.

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana o čemu je dužan izvijestiti najmodavca najmanje 30 dana prije nego namjerava iseliti iz stana.

## **IV. ZAVRŠNA ODREDBA**

### **Članak 23.**

Na mjesto odredbi ugovora o najmu stana sklopljenim temeljem Odluke o davanju u najam stanova («Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije» broj 14/98, 18/01, 16/02 i 14/06) i Odluke o davanju u najam stanova i kuća socijalno ugroženim osobama («Službeni

glasnik Sisačko-moslavačke županije» broj 18/01, 2/02) koje nisu u skladu s odredbama ove Odluke stupaju odredbe ove Odluke.

#### **Članak 24.**

Na postupke započete prije stupanja na snagu ove Odluke primijenit će se Odluka o davanju u najam stanova («Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije» broj 14/98, 18/01, 16/02 i 14/06) i Odluka o davanju u najam stanova i kuća socijalno ugroženim osobama («Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije» broj 18/01, 2/02).

#### **Članak 25.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u najam stanova («Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije» broj 14/98, 18/01, 16/02 i 14/06) i Odluka o davanju u najam stanova i kuća socijalno ugroženim osobama («Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije» broj 18/01, 2/02).

#### **Članak 26.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u službenom glasniku Grada Siska.

**KLASA: 371-04/10-04/4**  
**URBROJ: 2176/05-02-10-3**  
**Sisak, 31. svibnja 2010.**

**GRADSKO VIJEĆE**  
**GRADA SISKA**

**PREDSJEDNIK**

**Veljko Novak, v.r.**