

## **GRADSKO VIJEĆE**

**KLASA: 370-06/23-01/1**

**URBROJ: 2182-10-01-23-2**

**Knin, 29. rujna 2023. godine**

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20), članka 35. i 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 35. Statuta Grada Knina („Službeno glasilo Grada Knina“ broj 3/21), Gradsko vijeće Grada Knina na 26. sjednici, održanoj 29. rujna 2023. godine, donosi

### **ODLUKU o davanju stanova u najam**

#### **I. UVODNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom se Odlukom propisuju uvjeti, postupak i tijela za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Knina (u daljnjem tekstu: Grad), mjerila, najamnina, prava i obveze ugovornih strana te prestanak ugovora o najmu.

Stanovi se daju u najam osobama određenih struka i zanimanja za čijim radom postoji posebno iskazana potreba na području Grada Knina (u daljnjem tekstu: kadrovi) i to kadrovima zaposlenima u ustanovama iz područja zdravstva (liječnici, farmaceuti, medicinske sestre, sanitarni i medicinsko-laboratorijski tehničari i inženjeri, inženjeri medicinske radiologije), zanimanja s područja edukacijske rehabilitacije (rehabilitacija, logopedija i socijalna pedagogija) i školstva (nastavnici/profesori iz STEM područja).

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

##### **Članak 2.**

Osobama iz članka 1. stavak 2. ove Odluke stanovi se daju u najam za vrijeme dok su zaposleni u ustanovi iz članka 1. stavka 2. ove Odluke, odnosno na vrijeme za koje je im je zaključen ugovor o radu.

#### **II. UVJETI**

##### **Članak 3.**

Pravo na dodjelu stana u najam može ostvariti podnositelj prijave i članovi njegovog obiteljskog kućanstva pod uvjetom da:

- je potencijalni korisnik stambene jedinice potreban kadar na području Grada, odnosno da svojim radom može doprinijeti napretku, u području zdravstva i školstva,
- da ima prebivalište na području Grada Knina ili da u roku od 30 dana od dana dobivanja stana u najam prijavi prebivalište na području Grada Knina,

- da je zaposlen u ustanovi iz članka 1. stavka 2. ove Odluke,
- u vlasništvu ili suvlasništvu niti on niti članovi njegovog obiteljskog kućanstva nemaju drugu useljivu obiteljsku kuću ili stan na području Grada Knina, ili ako isti nisu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili u zadnjih 20 godina prije podnošenja prijave.

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

#### **Članak 4.**

Povjerenstvo za najam stanova (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) provodi postupak javnog natječaja i bodovanje podnositelja zahtjeva, utvrđivanje prijedloga liste prvenstva, davanje mišljenja po prigovorima na prijedlog liste prvenstva i predlaganje konačne Liste prvenstva, vodeći računa o površini stambene jedinice.

Povjerenstvo osniva i imenuje Gradonačelnik Grada Knina, a Povjerenstvo čine predsjednik Povjerenstva, dva (2) člana Povjerenstva i tajnik.

#### **Članak 5.**

Stanovi se daju u najam kadrovima na temelju javnog natječaja, koji se objavljuje na oglasnoj ploči Grada i web stranici Grada, u trajanju ne kraćem od 30 dana.

Javni natječaj obvezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- mjerila za utvrđivanje reda prvenstva,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz prijavu,
- adresu na koju se podnose prijave,
- rok za podnošenje prijave,
- obavijest o mjestu na kojem će se objaviti privremena lista prvenstva,
- rok za podnošenje prigovora na privremenu listu prvenstva.

#### **Članak 6.**

Prijava za dodjelu stana u najam mora sadržavati:

- ime i prezime podnositelja prijave te ime i prezime svih članova njegovog obiteljskog kućanstva za koje se podnosi prijava,
- OIB podnositelja prijave i svih članova njegovog obiteljskog kućanstva,
- adresu prebivališta i/ili boravišta,
- preslika osobne iskaznice ili izvod iz matične knjige rođenih za podnositelja prijave i sve članove njegovog obiteljskog kućanstva,
  - uvjerenje o prebivalištu za podnositelja prijave i sve članove njegovog obiteljskog kućanstva,
  - dokaz o stečenoj razini obrazovanja (svjedodžba ili diploma),
  - dokaz da je u radnom odnosu u ustanovi iz članka 1. stavak 2. ove Odluke,
- uvjerenje Ministarstva pravosuđa o nekažnjavanju i uvjerenje/potvrda općinskog suda da nije u tijeku kazneni postupak, odnosno podignuta pravomoćna optužnica za podnositelja prijave i članove njegovog obiteljskog kućanstva,
  - uvjerenje Područnog ureda za katastar Šibenik, Odjela za katastar nekretnina Knin o neposjedovanju/posjedovanju nekretnine za podnositelja prijave i sve članove njegovog obiteljskog kućanstva,
  - uvjerenje Općinskog suda Šibenik, Stalna služba Knin da podnositelj prijave i članovi obiteljskog kućanstva nemaju u vlasništvu drugu useljivu stambenu jedinicu na području Grada Knina,

- potvrda nadležne porezne uprave o prometu nekretninama za podnositelja prijave i sve članove obiteljskog kućanstva,
- izvod iz matične knjige vjenčanih (za osobe u braku) ili izjavu o izvanbračnoj zajednici ovjerenu kod javnog bilježnika (za osobe u izvanbračnoj zajednici),
- izjavu podnositelja da će uredno plaćati sve troškove vezane uz najam stambene jedinice,
- izjavu podnositelja da će u slučaju dodjele stana u najam, a ukoliko nema prebivalište na području Grada Knina, isto prijaviti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu te o prijavi dostaviti dokaz Gradu Kninu.

#### **Članak 7.**

Dokazi o ispunjavanju uvjeta za bodovanje u trenutku podnošenja prijave iz članka 6. ove Odluke ne smiju biti stariji od 30 dana (za dokaze za koje je to primjenjivo).

Ako se utvrdi da je podnositelj prijave dao netočne podatke o činjenicama koje utječu na bodovanje prijave, podnositelj prijave gubi mjesto na listi koje je postignuto na temelju tih podataka.

#### **Članak 8.**

Prijava se podnosi Povjerenstvu iz članka 4. ove Odluke na propisanom obrascu, neposredno ili preporučenom poštanskom pošiljkom.

Ukoliko je prijava nepotpuna, Povjerenstvo će zaključkom upozoriti na to podnositelja prijave i odredit će rok od pet dana od dana primitka zaključka u kojem je podnositelj prijave dužan otkloniti nedostatak.

Ako se nedostaci ne otklone u roku iz stavka 2. ove Odluke, Povjerenstvo će bodovati zahtjev temeljem raspoložive dokumentacije.

Povjerenstvo može tražiti da se prijava nadopuni i drugim dokazima koje ocijeni potrebnim.

#### **Članak 9.**

Prijave podnesene izvan roka odbacit će se.

Ako podnositelj prijave ne ispunjava uvjete iz članka 3. ove Odluke, prijava će se odbiti.

#### **Članak 10.**

Na osnovu obavljenog bodovanja svake pojedine prijave utvrđuje se redosljed podnositelja prijave na Listi prvenstva te prijedlog Liste prvenstva.

Na osnovu provedenog postupka, utvrđuje se Lista podnositelja prijave čije su prijave odbijene te Lista podnositelja prijave čije su prijave odbačene.

#### **Članak 11.**

Privremena Lista prvenstva obvezno sadrži:

- redni broj podnositelja prijave,
- ime, prezime, adresu podnositelja prijave,
- broj bodova prema pojedinim kriterijima i mjerilima za svakog podnositelja prijave,
- ukupan broj bodova za svakog podnositelja prijave,
- datum objave privremene liste prvenstva,
- rok za podnošenje prigovora na privremenu listu prvenstva.

Privremena Lista prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i web stranici Grada u trajanju od petnaest dana od dana objave Privremene Liste prvenstva.

### **Članak 12.**

Podnositelji prijave imaju pravo izjaviti prigovor Gradonačelniku na obavljeno bodovanje i utvrđeni redosljed na Privremenoj Listi prvenstva.

Prigovor se izjavljuje u pisanom obliku u roku od 8 dana od dana objave Privremene Liste prvenstva na oglasnoj ploči i web stranici Grada.

Prigovor se podnosi Gradonačelniku putem Povjerenstva.

Odluka Gradonačelnika po prigovoru je konačna.

### **Članak 13.**

Gradonačelnik donosi konačnu Listu prvenstva istekom roka za prigovore ako prigovori nisu izjavljeni odnosno nakon rješavanja po prigovorima.

Lista prvenstva obvezno sadrži:

- redni broj podnositelja prijave,
- ime, prezime, adresu podnositelja prijave,
- broj bodova prema pojedinim mjerilima za svakog podnositelja prijave,
- ukupan broj bodova za svakog podnositelja prijave,
- mjesto i datum utvrđivanja Liste prvenstva.

Konačna Lista prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i web stranici Grada.

### **Članak 14.**

Odluku o dodjeli stanova u najam donosi Gradonačelnik na temelju konačne liste reda prvenstva.

Po okončanju postupka sa podnositeljem se zaključuje ugovor o najmu.

Nakon proteka roka od 8 dana od dana stupanja na snagu Odluke Gradonačelnika o dodjeli stanova u najam, pozvat će se podnositelj prijave kojemu je Odlukom dodijeljen stan da u roku od 15 dana od dana dostave poziva pristupi sklapanju ugovora o najmu stana.

Ukoliko se podnositelj prijave ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku od 15 dana od dana dostave poziva, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana.

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

### **Članak 15.**

1. Prema stručnoj spremi podnositelja prijave, podnositelj prijave ostvaruje:
  - 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 – 50 bodova
  - završen preddiplomski sveučilišni studij ili stručni studij u trajanju od najmanje tri godine – 30 bodova
  - srednja stručna sprema – 10 bodova
2. Prema zanimanju:
  - doktor specijalist pedijatar 50 bodova
  - doktor specijalist ginekologije 50 bodova
  - doktor specijalist kirurgije 50 bodova

- doktor specijalist za interne bolesti 50 bodova
- doktor obiteljske medicine 50 bodova
- magistar farmacije 40 bodova
- magistar medicinske biokemije 40 bodova
- tehničar laboratorijske dijagnostike 30 bodova
- medicinske sestre/tehničari 30 bodova
- nastavnik/profesor matematike 40 bodova
- nastavnik/profesor fizike 40 bodova
- dipl. ing elektrotehnike 40 bodova
- logoped 30 bodova
- učitelj edukator-rehabilitator 30 bodova

**3. Prema broju članova obiteljskog kućanstva:**

- samac 5 bodova
- dvočlano domaćinstvo 10 bodova
- tročlano domaćinstvo 15 bodova
- četveročlano domaćinstvo 20 bodova
- peteročlano domaćinstvo 25 bodova
- šesteročlano ili višečlano domaćinstvo 30 bodova

**4. Prema stambenom statusu:**

- osobi koja putuje iz drugog mjesta u Grad Knin kao mjesto rada 50 bodova
- podstanar na području Grada Knina (što se dokazuje ugovorom o najmu stana zaključenim s vlasnikom stana koji je ovjeren kod javnog bilježnika) 50 bodova
- stanovanje u zajedničkom kućanstvu sa članovima šire obitelji na području Grada Knina (što se dokazuje uvjerenjem o prebivalištu za podnositelja i članove obiteljskog kućanstva) 30 bodova

**Članak 16.**

Ako dvije ili više prijave imaju isti broj utvrđenih bodova, prednost za ostvarivanje prava na najam stana ima:

-podnositelj prijave prema odluci poslodavca, za slučaj da više potencijalnih korisnika kadrovske stambene jedinice koji rade kod istog poslodavca ima isti broj bodova. U tom slučaju Povjerenstvo može zatražiti od poslodavca dostavu odluke (očitovanja) s utvrđenim redoslijedom davanja u najam stanova za njegove kadrove.

**V. STAMBENA POVRŠINA**

**Članak 17.**

Odgovarajuća stambena površina dodijelit će se u najam sukladno raspoloživim stambenim jedinicama i broju članova obiteljskog kućanstva podnositelja prijave.

**VI. NAJAMNINA**

**Članak 18.**

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

Najmoprimac je dužan plaćati režijske troškove (troškove utrošene električne energije, komunalne troškove, odvoz otpada i sl.).

Najmoprimac snosi troškove tekućeg održavanja stana i zajedničkih dijelova zgrade.

#### **Članak 19.**

Mjesečna naknada za najam stana određuje se u iznosu od 0,50 eura po m<sup>2</sup>.

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

Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 2. ovog članka, dužan je platiti i obračunatu zateznu kamatu.

### **VII. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

#### **Članak 20.**

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, i to za vrijeme na koje je najmoprimcu zaključen ugovor o radu u ustanovi iz članka 1. stavka 2. ove Odluke.

Najmoprimac je dužan u roku 15 dana obavijestiti Grad Knin o prestanku radnog odnosa, kao i o drugim promjenama vezanim za najam stambene jedinice.

Ako nadležno upravno tijelo za poslove upravljanja imovinom utvrdi da su za vrijeme najma stana najmoprimac i članovi njegovog obiteljskog kućanstva stekli u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu kuću ili stan na području Grada Knina, po bilo kojoj osnovi, najmoprimac gubi pravo na najam stana u vlasništvu Grada Knina.

#### **Članak 21.**

Ugovor o najmu u ime Grada Knina, kao najmodavca, sklapa Gradonačelnik.

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 30 dana od zaključenja ugovora o najmu stana. Ukoliko najmoprimac bez opravdanog razloga ne useli u stan u navedenom roku, ugovor o najmu stana se raskida.

Primopredaja se obavlja zapisnikom u kojemu se evidentira datum useljenja, stanje stana te stanje brojila. Zapisnik potpisuju predstavnik Grada i najmoprimac.

Ugovori o najmu stanova podliježu reviziji, radi provjere da li najmoprimac i dalje udovoljava uvjetima i mjerilima za davanje stana u najam iz ove Odluke.

Reviziju provodi upravni odjel nadležan za poslove upravljanja imovinom.

#### **Članak 22.**

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pisanom obliku, kao ovršna isprava po propisima o javnobilježničkom poslovanju i obvezno sadrži slijedeće 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,
8. 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 vršiti kontrolu korištenja stana,
12. odredbe o mogućnosti vršenja preinaka i adaptacija stana, uz suglasnost najmodavca i sklapanju posebnog sporazuma ugovornih strana u takvim slučajevima,
13. druge bitne odredbe ugovora.

#### **Članak 23.**

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

Najmoprimac je dužan ovlaštenim osobama Grada Knina dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja stana.

Kontrolu obavlja upravni odjel nadležan za poslove upravljanja imovinom Grada Knina. O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.

Kontrola se posebice obavlja u slučaju dojave o nekorištenju stana od strane najmoprimca, izvođenju preinake stana, zajedničkih prostorija i uređaja zgrade bez prethodne pismene suglasnosti Grada Knina ili davanju stana u podnajam.

Ukoliko nadležno upravno tijelo utvrdi nepravilnosti u provedenoj kontroli pokrenut će postupak radi raskida ugovora o najmu.

#### **Članak 24.**

Najmoprimac je dužan stan koristiti isključivo za stanovanje s članovima obiteljskog kućanstva navedenima u ugovoru o najmu.

Najmoprimac ne smije dati stan u podnajam trećim osobama.

Odjava prebivališta najmoprimca i članova obiteljskog kućanstva s adrese stana smatrat će se nekorištenjem stana koji je dobio u najam.

#### **Članak 25.**

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

Na osnovu suglasnosti Grada, najmoprimac može vlastitim sredstvima izvesti radove u stanu, u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja.

Ako je za izvođenje radova iz stavka 2. ovoga članka potrebno ishoditi određeno odobrenje ili dozvolu nadležnog tijela, isto će učiniti najmoprimac uz prethodnu suglasnost Grada.

O završetku radova iz stavka 2. ovoga članka najmoprimac je dužan izvijestiti Grad.

Za izvršene radove iz stavka 2. ovoga članka najmoprimac ne ostvaruje pravo na povrat uložениh sredstava od Grada.

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

#### **Članak 26.**

Ugovor o najmu stana prestaje istekom roka, otkazom, raskidom ili sporazumom o prestanku ugovora o najmu stana.

### **Članak 27.**

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 troškove 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 korištenju stanom,
4. ako 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 kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje,
5. ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

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.

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

### **Članak 28.**

Najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno uz potpis najmoprimca ili poštom preporučeno.

Otkazni rok za iseljenje najmoprimca u slučajevima iz članka 27. Odluke je tri mjeseca.

Otkazni rok počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na pošti.

Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, odnosno u roku koji je odredio najmodavac, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

### **Članak 29.**

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljenog na određeno vrijeme i prije isteka ugovorenog roka, ali je o tome dužan izvijestiti Grad Knin najmanje 30 dana prije nego namjerava iseliti iz stana.

### **Članak 30.**

Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana ako:

1. najmoprimac ili drugi korisnici zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
2. ako najmoprimac preinačuje stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca,
3. ako najmoprimac prestane ispunjavati uvjete propisane člankom 3. stavkom 1. alineja 3. ove Odluke, odnosno prestane mu radni odnos u ustanovi,
4. ako ne useli u stan u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu,



5. ako ne prijavi prebivalište na području Grada Knina u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o najmu ili ga za vrijeme trajanja ugovora o najmu odjavi,
6. ako najmoprimac ili članovi njegove obitelji steknu u vlasništvo ili suvlasništvo kuću, odnosno stan na području Grada Knina.

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

Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u roku koji je odredio najmodavac, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

## **IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 31.**

Na pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primijenit će se neposredno odredbe Zakona o najmu stanova i Zakona o obveznim odnosima.

### **Članak 32.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasilu Grada Knina“.

**PREDSJEDNIK**

**Dragan Miličević, mag.catech.**