**- Prijedlog -**

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18) i članka 31. Statuta Općine Punat („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 8/18), Općinsko vijeće Općine Punat na 18. sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_2019. godine donosi

**ODLUKU**

**o najmu stanova**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom propisuje se uvjeti, kriteriji, postupak za davanje stanova u najam koji su u vlasništvu Općine Punat ili kojima gospodari Općina Punat (dalje u tekstu: stanovi) te prava i obveze ugovornih strana.

Pojedini izrazi u smislu ove Odluke imaju sljedeće značenje:

*Odgovarajućim stanom* smatra se stan sljedeće površine:za jednočlanu obitelj – stan površine do 35 m2, za dvočlanu obitelj – stan površine do 45 m², za tročlanu obitelj – stan površine do od 55m², za četveročlanu obitelj- stan površine do 65m² i veći.

Ako obitelj ima više od četiri člana, površina stana uvećava se za 10 m² za svaku daljnju osobu. Kod dodjele stana moguća su odstupanja do 10 m².

*Samohrani roditelj* je roditelj koji sam skrbi za svoje dijete i uzdržava ga i ne prima nikakvu novčanu pomoć od drugog roditelja, što dokazuje izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika i drugim dokazima.

*Obitelj* je zajednica koju čine bračni ili izvanbračni drugovi, djeca i drugi srodnici koji zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno. Članom obitelji smatra se i dijete koje ne živi u obitelji, a nalazi se na školovanju, do završetka redovitog školovanja, a najkasnije do navršene 29. godine života.

*Jednoroditeljska obitelj* je obitelj koju čine dijete, odnosno djeca i jedan roditelj.

*Izvanbračna zajednica* je životna zajednica neudane žene i neoženjenog muškarca, koja ispunjava uvjete propisane posebnim zakonom kojim se uređuju obiteljski odnosi.

*Dijete* je osoba do navršenih osamnaest godina života.

*Osoba s invaliditetom* je osoba koja ima dugotrajna tjelesna, mentalna, intelektualna ili osjetilna oštećenja, koja u međudjelovanju s različitim preprekama mogu sprječavati njezino puno i učinkovito sudjelovanje u društvu na ravnopravnoj osnovi s osobama bez invaliditeta.

*Dijete s teškoćama u razvoju* je dijete koje zbog tjelesnih, senzoričkih, komunikacijskih, govorno-jezičnih ili intelektualnih teškoća treba dodatnu podršku za učenje i razvoj, kako bi ostvarilo najbolji mogući razvojni ishod i socijalnu uključenost.

*Prihodom* se smatraju sva novčana sredstva ostvarena po osnovi rada, mirovine, primitaka od imovine ili na neki drugi način (primjerice primitak od udjela u kapitalu, kamate od štednje i sl.) ostvarena u tuzemstvu i u inozemstvu sukladno propisima o oporezivanju dohotka, a umanjeni za iznos uplaćenog poreza i prireza.

*Imovinom* se smatraju pokretnine, nekretnine, imovinska prava, iznos gotovine u domaćoj i stranoj valuti, štednja odnosno novčana sredstva na osobnim računima ili štednim knjižicama, vrijednosni papiri, dionice, poslovni udjeli, stambena štednja, životno osiguranje i ostala imovina u tuzemstvu i u inozemstvu.

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

**Članak 2.**

(1)Stan se daje u najam osobi koja ispunjava sljedeće uvjete:

1. podnositelj zahtjeva državljanin je Republike Hrvatske,
2. podnositelj zahtjeva kao i članovi njegove obitelji posljednjih 5 godina bez prekida prebivaju na području Općine Punat,
3. podnositelj zahtjeva kao i članovi njegove obitelji na području Republike Hrvatske nemaju u najmu stan u vlasništvu Općine Punat ili Republike Hrvatske, kao ni stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske, odnosno da u posljednjih 10 godina nisu nekretninu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili,
4. da ne koriste stan u vlasništvu Općine Punat bez valjane pravne osnove,
5. nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,
6. da je podnositelj zahtjeva odnosno obitelj lošeg socioekonomskog statusa.

(2)Uvjeti iz prethodnog stavka ovog članka moraju biti kumulativno ispunjeni kako za podnositelja zahtjeva, tako i za sve članove obitelji navedene u zahtjevu.

**Članak 3.**

Osobom lošeg socioekonomskog statusa smatra se osoba koja:

1. je temeljem Zakona o socijalnoj skrbi korisnik zajamčene minimalne naknade,

2. temeljem Odluke o socijalnoj skrbi Općine Punat ispunjava uvjet prihoda,

3. je žrtva obiteljskog nasilja, sa ili bez djece, za koje je pravomoćnim odlukama nadležnih

 tijela utvrđeno da su žrtve obiteljskog nasilja.

**III. KRITERIJI ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM**

**Članak 4.**

(1)Stanovi se daju u najam prema redoslijedu utvrđenom na Listi reda prvenstva, na temelju zbroja bodova po kriterijima utvrđenim ovom Odlukom.

(2)Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđuje se prema sljedećim kriterijima:

1. dužina prebivanja podnositelja zahtjeva na području Općine Punat,

2. stambeni uvjeti,

3. broj članova obitelji podnositelja zahtjeva,

4. broj maloljetne djece i djece na redovitom školovanju,

5. sudjelovanje podnositelja zahtjeva u Domovinskom ratu,

6. socijalno stanje (samohrani roditelj, jednoroditeljska obitelj, žrtve obiteljskog nasilja)

7. invaliditet i zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegove obitelji;

8. imovinsko stanje podnositelja zahtjeva i članova njegove obitelji.

**Članak 5.**

Za svaku godinu prebivanja na području Općine Punat podnositelju zahtjeva pripada 1 bod.

**Članak 6.**

Za stambene uvjete podnositelju zahtjeva pripada sljedeći broj bodova, ako je zajedno s članovima obitelji:

1. u nužnom smještaju ili prostorima koji se po

 Zakonu ne smatraju stanom 10 bodova

2. osoba bez stana- podstanar 8 bodova

3. kod roditelja u stanu koji ne odgovara potrebama

njegove obitelji, pod uvjetom da ima zaključen ugovor i

plaća najamninu za stan 5 bodova

**Članak 7.**

Prema broju članova obitelji podnositelju zahtjeva pripada sljedeći broj bodova:

1. samac 5 bodova
2. dva člana 10 bodova
3. tri člana 15 bodova
4. četiri člana 20 bodova
5. pet i više članova 25 bodova

**Članak 8.**

(1)Za svako maloljetno dijete i dijete na redovnom školovanju podnositelju zahtjeva pripadaju po 2 boda.

(2)Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovog članka, za maloljetno dijete dokazuje se rodnim listom, a za dijete na redovitom školovanju potvrdom škole odnosno visokog učilišta.

(3)Iznimno od stavka 1. ovog članka podnositelju zahtjeva samohranom roditelju, roditelju u jednoroditeljskoj obitelji pripada 5 bodova po djetetu iz stavka 1. ovog članka.

**Članak 9.**

(1)Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta kojemu je priznat status roditelja njegovatelja, koji je roditelj ili posvojitelj djeteta koje ostvaruje pravo na osobnu invalidninu, kao i roditelju djeteta s teškoćama u razvoju ili djeteta s invaliditetom pripada 15 bodova.

(2)Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovog članka dokazuje se rješenjem nadležnog tijela o priznavanju prava i drugim odgovarajućim dokazima.

**Članak 10.**

(1)Podnositelju zahtjeva za svaki mjesec sudjelovanja u Domovinskom ratu pripada 0,5 boda.

(2)Podnositelju zahtjeva, članu uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 10 bodova.

**Članak 11.**

Podnositelju zahtjeva, kojim ima status žrtve obiteljskog nasilja, sa ili bez djece, samohranog roditelja, roditelja u jednoroditeljskoj obitelji pripada 10 bodova.

**Članak 12.**

(1)Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno člana njegove obitelji, podnositelju zahtjeva pripada:

1. osobe s utvrđenim fizičkim ili mentalnim invaliditetom višim od 50% 20 bodova
2. osobe s utvrđenim fizičkim ili mentalnim invaliditetom do 50% 10 bodova

**Članak 13.**

(1)Prema imovinskom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegove obitelji podnositelju zahtjeva pripada:

1. osobi koja je korisnik zajamčene minimalne naknade

 po Zakonu o socijalnoj skrbi 20 bodova

2. osoba koja ispunjava uvjet prihoda sukladno odredbama

 Odluke o socijalnoj skrbi Općine Punat 10 bodova

(2)Bodove iz prethodnog stavka podnositelj zahtjeva može ostvariti samo po jednoj osnovi.

**Članak 14.**

(1)Bodovi dobiveni po kriterijima iz članka 5. do članka 13. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovi ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi reda prvenstva.

(2)Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prednost pri utvrđivanju redoslijeda na Listi reda prvenstva ima podnositelj zahtjeva koji ostvari veći broj bodova redoslijedom sljedećih kriterija:

1. kriterij prebivanja na području Općine Punat,
2. bodovi ostvareni na temelju članka 9. ove Odluke,
3. bodovi ostvareni na temelju članka 12. ove Odluke,
4. bodovi ostvareni na temelju članka 13. ove Odluke.

**Članak 15.**

Na temelju utvrđene Liste reda prvenstva raspoloživi stanovi dodjeljuju se podnositeljima zahtjeva kojima su takvi stanovi odgovarajući po površini s obzirom na broj članova obitelji.

**IV. NADLEŽNOST**

**Članak 16.**

(1)Odluke u vezi najma stanova donosi Općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva za dodjelu stanova u najam(u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

(2)Povjerenstvo ima ukupno 3 člana, koje imenuje Općinski načelnik.

**Članak 17.**

(1)Stručno-administrativne, tehničke i druge poslove vezane uz provedbu ove Odluke obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Punat.

(2)U obavljanju poslova iz prethodnog stavka Jedinstveni upravni odjel surađuje s drugim tijelima i službama u čijoj su nadležnosti poslovi socijalne skrbi i ostali poslovi koji utječu na donošenje odluke o davanju stanova u najam.

**Članak 18.**

Iznimno, na prijedlog Povjerenstva, Općinski načelnik može stan dati u najam i izvan Liste reda prvenstva:

* u iznimno teškim socijalnim slučajevima, na temelju mišljenja i preporuke državnog tijela nadležnog za socijalnu skrb ili Jedinstvenog upravnog odjela, ukoliko podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz članka 2. ove Odluke,
* osobama kojima je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda na području Općine Punat,
* u drugim posebno opravdanim slučajevima.

**V. POSTUPAK**

**Članak 19.**

(1)Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva pokreće Općinski načelnik objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

(2)Javni poziv iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči i na službenoj internet stranici Općine Punat.

(3)Javni poziv obvezno sadržava:

1. uvjete za sudjelovanje u postupku,
2. isprave i druge dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
3. naznaku da je rok za podnošenje zahtjeva 30 dana od dana objavljivanja poziva na oglasnoj ploči i internetskim stranicama Općine Punat.

**Članak 20.**

Zahtjev za davanje stana u najam podnosi se na propisanom obrascu dostupnom u prostorijama Općine Punat te na službenoj internet stranici Općine Punat.

**Članak 21.**

(1)Podnositelj zahtjeva uz zahtjev mora priložiti:

1. domovnicu ili presliku osobne iskaznice,
2. uvjerenje o prebivalištu, s naznakom dužine prebivanja na područje Općine Punat za podnositelja zahtjeva i članove njegove obitelji, ako dužinu prebivanja u trajanju od najmanje 5 godina nije moguće dokazati osobnom iskaznicom,
3. izvadak iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegove obitelji, izvadak iz matice vjenčanih za dokazivanje bračnog statusa, dokaz o izvanbračnoj zajednici - Izjava ovjerena kod javnog bilježnika, kao i druge odgovarajuće isprave kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva s članovima obitelji,
4. ovjerenu izjavu da ne postoje zapreke za stjecanje prava stana iz članka 2. stavka 1. točke 3. – 5. ove Odluke,
5. dokaz o visini primanja članova obitelji (potvrda o ukupnim primanjima svih članova obitelji u posljednjih 12 mjeseci koji prethode mjesecu u kojem se podnosi zahtjev, uvjerenje porezne uprave o visini netto prihoda za prethodnu godinu i drugo),
6. dokaz o ostvarivanju minimalne zajamčene naknade podnositelja zahtjeva i članova njegove obitelji (rješenje Centra za socijalnu skrb) – ako je podnositelj zahtjeva korisnik zajamčene minimalne naknade,
7. dokaz o svom stambenom statusu (potvrda prihvatilišta ili Sigurne kuće, ugovor o najmu stana ili kod javnog bilježnika ovjerena izjava podnositelja zahtjeva i dva svjedoka-susjeda o stambenom statusu na adresi stanovanja, zemljišnoknjižni izvadak kojim se dokazuje vlasništvo kuće ili stana roditelja ili supružnikovih roditelja i izjava dva svjedoka o istinitosti navoda ovjerena kod javnog bilježnika),
8. druge dokaze utvrđene Javnim pozivom.

(2)Radi utvrđivanja postojanja uvjeta i kriterija utvrđenih ovom Odlukom, podnositelj zahtjevu prilaže:

1. potvrdu nadležnog Ministarstva o statusu hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i

 vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu,

1. dokaz o statusu samohranog roditelja, jednoroditeljske obitelji, žrtve obiteljskog nasilja

(potvrda o nestanku drugog roditelja, rješenje Centra za socijalnu skrb o lišenju roditeljske skrbi drugog roditelja, smrtni list umrlog roditelja, rodni list djeteta i roditelja koji se prijavljuje, potvrda nadležnog Centra za socijalnu skrb o socijalnom statusu, presuda nadležnog suda o razvodu braka, pravomoćna presuda suda da je osoba žrtva obiteljskog nasilja, rješenje o smještaju Centra za socijalnu skrb i druga odgovarajuća dokumentacija),

1. dokaz o stupnju invaliditeta i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegove obitelji (rješenje nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje,

 mišljenje i nalaz odgovarajućeg liječnika specijaliste, odgovarajuće rješenje nadležnog

 tijela),

1. druge dokaze utvrđene Javnim pozivom.

**Članak 22.**

(1)Zahtjevi podneseni izvan roka odbacit će se, a ako podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete iz članka 2. ove Odluke, zahtjev će se odbiti.

(2)Za nepotpune zahtjeve, podnositelju zahtjeva odredit će se dopunski rok od osam dana za dopunu zahtjeva potrebnom dokumentacijom.

(3)Ako zahtjevu nedostaju dokazi kojima se dokazuju uvjeti iz članka 2. ove Odluke, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, zahtjev se neće razmatrati.

(4)Ako zahtjevu nedostaju dokazi kojima se dokazuje ispunjavanje uvjeta za bodovanje po pojedinim kriterijima, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, izvršit će se bodovanje, ali bez bodovanja uvjeta odnosno mjerila za koja je trebao dopuniti zahtjev.

**Članak 23.**

(1)Listu reda prvenstva utvrđuje Općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva na osnovi obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva.

(2)Lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i internetskoj stranici Općine Punat.

**Članak 24.**

(1)Lista reda prvenstva sadrži:

1. redni broj redoslijeda podnositelja,
2. ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
3. broj bodova po pojedinim kriterijima za svakog podnositelja zahtjeva i ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
4. datum donošenja,
5. rok i način za podnošenje prigovora.

(2)Prilikom prijave na Javni poziv i objave Liste reda prvenstva primjenjuju se odredbe Pravilnika o obradi i zaštiti osobnih podataka („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 30/18).

**Članak 25.**

(1)Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redoslijed i obavljeno bodovanje na prijedlogu Liste reda prvenstva, kao i na zahtjeve koji su odbijeni.

(2)Prigovor iz stavka 1. ovog članka podnosi se Općinskom načelniku putem Jedinstvenog upravnog odjela Općine Punat, u roku od osam dana od dana objavljivanja prijedloga Liste reda prvenstva.

**Članak 26.**

(1)Lista reda prvenstva utvrđuje se za vrijeme od četiri godine.

(2)Podnositelj zahtjeva koji za vrijeme važenja Liste reda prvenstva prestane ispunjavati uvjete temeljem kojih je uvršten na Listu reda prvenstva, briše se s liste, o čemu odluku donosi Općinski načelnik na temelju prijedloga Povjerenstva.

(3)Podnositelji zahtjeva koji su podnijeli neistinite dokaze o uvjetima za uvrštenje na Listu reda prvenstva, brišu se s liste, o čemu odluku donosi Općinski načelnik na temelju prijedloga Povjerenstva.

(4)Ukoliko za vrijeme važenja Liste reda prvenstva dođe do promjene broja članova obitelji podnositelj zahtjeva dužan je o tome obavijestiti Jedinstveni upravni odjel Općine Punat te po zahtjevu Jedinstvenog upravnog odjela dostaviti dokaze o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.

(5)Ukoliko za vrijeme važenja Liste reda prvenstva podnositelj zahtjeva umre, mjesto na listi zadržava bračni/izvanbračni drug. Ako bračnog/izvanbračnog druga nema, mjesto na listi zadržavaju djeca, pastorak ili posvojenik, ako su bili navedeni u zahtjevu za dodjelu stana u najam.

**Članak 27.**

(1)Po dobivanju mogućnosti raspolaganja stanom, Jedinstveni upravni odjel će u okviru svojih nadležnosti:

1. utvrditi da li postoji potreba izvođenja radova radi njegovog osposobljavanja za redovno stanovanje,
2. utvrditi popis potrebnih radova, vrijednost radova i rokove u kojemu se ti radovi mogu izvesti,
3. kontaktirati osobu kojoj je predmetni stan namijenjen.

(2)Dok se stan za koji je utvrđeno da je neprikladan za stanovanje ne dovede u stanje podobno za stanovanje neće se pozivati osoba s Liste reda prvenstva.

(3)Smatra se da je podnositelj spreman prihvatiti ponuđeni stan za dodjelu u najam kada potpiše izjavu o svojoj spremnosti prihvaćanja tog stana.

**Članak 28.**

(1)Podnositelj zahtjeva koji prihvati ponuđeni stan, dužan je u roku od 15 dana od dana primitka pisanog zahtjeva kojeg mu dostavlja Jedinstveni upravni odjel, dostaviti dokumente navedene u članku 21. ove Odluke kojima dokazuje da i dalje udovoljava uvjetima iz članka 2. ove Odluke.

(2)Podnositelj zahtjeva koji odbije primiti odgovarajući stan briše se s Liste reda prvenstva.

**Članak 29.**

(1)Odluku o dodjeli stana u najam (dalje u tekstu:Odluka) donosi općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.

(2)Odluka iz stavka 1. ovog članka dostavlja se podnositelju zahtjeva i objavljuje na oglasnoj ploči i internetskoj stranici Općine Punat.

**VI. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

1. *Ugovor o najmu stana*

**Članka 30.**

(1)Na temelju Odluke o dodjeli stana u najam zaključuje se ugovor o najmu stana u trajanju do 15 godina.

(2)Ugovor o najmu stana zaključuje se u pisanom obliku, kao ovršna isprava te obavezno sadrži sve bitne odredbe propisane Zakonom o najmu stana.

**Članak 31.**

(1)Podnositelj zahtjeva koji potpiše izjavu o svojoj spremnosti prihvaćanja stana nakon što mu je dostavljena Odluka iz članka 29. ove Odluke, obvezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od osam dana od dana primitka poziva za sklapanje ugovora o najmu.

(1)Ako se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku iz stavka 1. ovog članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora te se u tom slučaju briše s Liste reda prvenstva, a na dodjelu stana poziva se sljedeća osoba s Liste reda prvenstva.

**Članak 32.**

(1)Ugovorom o najmu stana određuje se vrijeme trajanja najma.

(2)Po isteku roka određenog ugovorom, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora.

(3)Ugovor o najmu stana može se, u opravdanim slučajevima, obnoviti i bez ispunjavanja uvjeta iz stavka 2. ovog članka.

(4)Ugovor o najmu stana prestaje na način određen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom.

**Članak 33.**

(1)Najmodavac može, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slučajevima:

1. ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno duže od tri mjeseca, s time da se smatra da stan nije korišten neprekidno i kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,
2. ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem,
3. ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,
4. ako najmoprimac koristi stan na način da ometa ostale vlasnike posebnih dijelova zgrade u mirnom korištenju tih posebnih dijelova (stanova ili poslovnih prostora) i zajedničkih prostora i uređaja u zgradi

(2)Najmodavac će raskinuti ugovor o najmu stana u slučajevima:

1. ako se nakon zaključenja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke temeljem kojih je uvršten u Listu reda prvenstva odnosno temeljem kojih mu je stan predan u najam na temelju propisanog postupka,
2. ako najmoprimac, njegov bračni/izvanbračni drug ili bilo koji član obitelji stekne u vlasništvo, najam ili koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Općinu Punat.

2. *Prava i obveze najmodavca i najmoprimca*

**Članak 34.**

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

(2)Najmoprimac je dužan useliti se u stan u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o najmu stana, odnosno u roku utvrđenim ugovorom.

(3)Ukoliko se najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka, ugovor o najmu stana smatrat će se raskinutim.

(4)U slučaju iz stavka 3. ovog članka najmoprimac se briše s Liste reda prvenstva.

**Članak 35.**

(1)Najmoprimac može obavljati preinake i adaptacije u stanu samo na osnovi prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

(2)Pod preinakom i adaptacijom razumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina te namjena pojedinih prostorija u stanu ili se bitno mijenja prostor.

(3)Najmoprimac je u obvezi stan održavati u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja, kao i snositi troškove tekućeg održavanja i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao, kao i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja zgrade.

**Članak 36.**

(1)Najmoprimac može koristiti stan samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.

(2)Kontrolu korištenja stana obavlja ovlaštena osoba iz Jedinstvenog upravnog odjela Općine Punat.

(3)O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.

(4)Činjenice utvrđene zapisnikom iz stavka 3. ovog članka predstavljaju osnov za otkaz ugovora o najmu stana.

(5)Najmoprimac je obvezan omogućiti kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana.

**Članak 37.**

(1) Najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavca, u slučaju iz članka 33. stavka 1. do isteka otkaznog roka.

(2) Najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavca, u slučaju iz članka 33. stavka 2. ove Odluke, slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana dostave izjave najmodavca o raskidu ugovora.

(2)Ukoliko najmoprimac ne vrati najmodavcu stan u rokovima iz stavka 1. i 2. ovog članka, najmodavac će sudskim putem tražiti predaju stana u njegov posjed, a troškove postupka snosi najmoprimac.

3. *Najamnina*

**Članak 38.**

(1)Najmoprimac je dužan plaćati najamninu u visini koja je određena ugovorom o najmu stana i koja se utvrđuje odlukom općinskog načelnika po m² stana odnosno stambenog prostora. (2)Najamnina se plaća do 15. u mjesecu za tekući mjesec.

(3)Najmoprimac koji ne plati najamninu u roku iz stavka 2. ovog članka, plaća i zakonsku zateznu kamatu.

**Članak 39.**

Najmoprimac može biti oslobođen od plaćanja najamnine u sljedećim slučajevima:

* nemogućnost korištenja stana zbog izvođenja većih radova na sanaciji zajedničkih dijelova zgrade,
* nemogućnost korištenja stana koji je nepogodan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i u drugim slučajevima više sile.

**VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 40.**

(1)Na odnose u vezi najma stanova koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova i drugi propisi.

(2)Općinski načelnik će po potrebi donositi pravilnike, naputke i načelne stavove za primjenu ove Odluke.

**Članak 41.**

Osobe koje su u posjedu stanova u vlasništvu Općine Punat ili kojima gospodari Općina Punat, a nemaju sklopljen ugovor o najmu stana, dužni su u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke podnijeti zahtjev za sklapanje ugovora o najmu iz članka 30. ove Odluke.

**Članak 42.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko- goranske županije“.

OPĆINSKO VIJEĆE

OPĆINE PUNAT

 PREDSJEDNIK

 Goran Gržančić, dr.med.,v.r.