

GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA, na ____ sjednici, održanoj dana _____ 2026. godine, na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ br. 91/96, 48/98, 68/98, 22/06, 68/18 i 105/20), članka 19. i članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, 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 17. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 12/22, 5/25 i 18/25), donosi

ODLUKU O NAJMU STANOVA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom utvrđuju se uvjeti, mjerila i postupci za davanje u najam stanova kojima upravlja Grad Valpovo.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, bez obzira na to jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu, odnose se na jednak način na muški i ženski rod.

Članak 2.

Odgovarajućim stanom u smislu ove Odluke smatra se skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

U pogledu veličine stana koji se može dati u najam u skladu s ovom Odlukom, podnositelju zahtjeva i članovima njegovog obiteljskog domaćinstva pripada:

1. za 1-2 člana - garsonjera ili jednosobni stan
2. za 3-4 člana – 1.5-sobni ili 2-sobni stan
3. za 5-6 članova – 2.5-sobni ili 3-sobni stan
4. za 7 ili više članova – 3.5-sobni ili veći stan.

Iznimno, Grad Valpovo može dati u najam i manji stan s kojim raspolaže.

Članak 3.

Stanovi se daju u najam putem javnog natječaja.

Natječaj se raspisuje ovisno o raspoloživosti stanova.

Članak 4.

Pojedini pojmovi u smislu ove Odluke imaju sljedeće značenje:

1. kućanstvo čine podnositelj zahtjeva i članovi njegova obiteljskog domaćinstva, i to: bračni ili izvanbračni drug, životni partner, neformalni životni partner, srodnici po krvi u pravoj i pobočnoj liniji i njihovi bračni ili izvanbračni drugovi odnosno životni i neformalni životni partneri, pastorki, posvojenici, posvojitelji te osobe koje je podnositelj zahtjeva dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona;

1.1. Izvanbračna zajednica je životna zajednica neudane žene i neoženjenoga muškarca koja traje najmanje tri godine, a kraće ako je u njoj rođeno zajedničko dijete ili ako je nastavljena sklapanjem braka.

1.2. Životno partnerstvo je zajednica obiteljskog života dviju osoba istog spola sklopljena pred nadležnim tijelom u skladu s odredbama Zakona o životnom partnerstvu osoba istog spola.

1.3. Neformalno životno partnerstvo je zajednica obiteljskog života dviju osoba istog spola, koje nisu sklopile životno partnerstvo pred nadležnim tijelom, ako zajednica traje najmanje tri godine i od početka je udovoljavala pretpostavkama propisanim za valjanost životnog partnerstva.

1.4. Status izvanbračne zajednice/neformalnog životnog partnerstva dokazuje se izjavom pred dva istodobno nazočna svjedoka, ovjerenom od strane javnog bilježnika.

2. samohrani roditelj je roditelj koji živi sam s djetetom, sam skrbi o njemu i sam ga uzdržava;

3. prihodom se smatraju sva novčana sredstva ostvarena po osnovi rada, mirovine, primitaka od imovine ili na neki drugi način ostvarena u tuzemstvu i u inozemstvu sukladno propisima o oporezivanju dohotka, a umanjena za iznos uplaćenog poreza i prireza;

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

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 5.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam ima državljanin Republike Hrvatske koji najmanje tri mjeseca prije objave Javnog natječaja ima prebivalište na području grada Valpova ako:

1. podnositelj zahtjeva i članovi njegovog domaćinstva nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu stan ili kuću;

2. podnositelj zahtjeva i članovi njegovog domaćinstva nemaju u vlasništvu građevinsko zemljište za koje mogu ishoditi dozvolu za gradnju stambenog objekta;

3. podnositelj zahtjeva i članovi njegovog domaćinstva nemaju riješeno stambeno pitanje niti mogućnost da ga riješe na drugi način;

4. se podnositelj zahtjeva ili članovi njegovog domaćinstva nisu doveli u nepovoljni stambeni status dobrovoljnim otuđenjem kuće ili stana (npr. kupoprodaja, darovanje, odricanje od nasljedstva, ustup i dr.);

5. podnositelj zahtjeva i članovi njegovog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje,

6. ukupna prosječna mjesečna primanja obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvarena u prethodnoj godini, a čine ga sva sredstva ostvarena po osnovi rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način, ne prelaze iznose kako slijedi:

- za samca - 50% posljednjeg objavljenog podatka o prosječnoj mjesečnoj isplaćenoj neto plaći po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske na dan objavljivanja javnog natječaja za prikupljanje zahtjeva (u daljnjem tekstu: prosječna isplaćena plaća),

- za obitelji s dva ili više članova - 30% prosječne isplaćene plaće po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu;

7. da podnositelj zahtjeva ili članovi njegovog domaćinstva nemaju nepodmirenih dugovanja prema Gradu Valpovu.

Članak 6.

Stanovi iz članka 2. ove Odluke daju se u najam podnositeljima zahtjeva prema redoslijedu utvrđenom Listom reda prvenstva.

Lista prvenstva utvrđuje se prema sljedećim kriterijima:

1. vrijeme neprekidnog prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Valpova,
2. broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
3. broj maloljetne djece i djece na redovnom školovanju,
4. broj godina radnog staža podnositelja zahtjeva,
5. sudjelovanje u Domovinskom ratu,
6. zdravstveno stanje,
7. socijalno stanje,
8. stambeni status.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Grada Valpova pripada 1 bod, do najviše 20 bodova. Godine prebivanja u smislu stavka 1. ovoga članka dokazuju se uvjerenjem o prebivalištu izdanom od nadležnog tijela.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva, prema broju članova obiteljskog domaćinstva, pripada:

- za svakog člana kućanstva - 2 boda
- za svakog maloljetnog člana kućanstva pripada dodatno - 5 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz ovog članka dokazuje se rodnim listom.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva za dijete na redovnom školovanju pripadaju 2 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovog članka dokazuje se potvrdom škole odnosno visokog učilišta/sveučilišta.

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva koji kao roditelj ili posvojitelj samostalno brine o djetetu, pripada 5 bodova po djetetu.

Ispunjavanje uvjeta iz ovog članka dokazuje se pravomoćnom presudom o razvodu braka, izvodom iz matične knjige rođenih za dijete ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Članak 11.

Podnositelj zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta s teškoćama u razvoju ili invalidnog djeteta pripada 10 bodova, pod uvjetom da se dijete (posvojenik) ne nalazi na odgoju i skrbi u ustanovi.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovog članka dokazuje se rješenjem ili potvrdom nadležnog tijela.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 1 bod. Broj godina radnog staža dokazuje se potvrdom, elektroničkim zapisom ili drugom ispravom izdanom od nadležnog tijela.

Članak 13.

Za sudjelovanje u Domovinskom ratu, podnositelju zahtjeva koji ima status hrvatskog branitelja pripadaju 4 boda.

Status hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata utvrđuje se prema Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihove obitelji („Narodne novine“ broj 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23), a na temelju uvjerenja nadležnog ministarstva.

Podnositelju zahtjeva ili članu njegovog obiteljskog domaćinstva navedenom u zahtjevu, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma pripada:

- a) I. - II. skupina - 10 bodova
- b) III. - VI. skupina - 8 bodova
- c) VII. - X. skupina - 6 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji je član uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 5 bodova.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva, na temelju njegove invalidnosti ili članova njegovog obiteljskog domaćinstva, pripada:

- za utvrđen stupanj invaliditeta iznad 50% - 10 bodova
- za utvrđen stupanj invaliditeta do 50% (uključujući i 50%) - 5 bodova.

Ispunjavanje uvjeta utvrđenog stupnja invaliditeta dokazuje se rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Članak 15.

Podnositelj zahtjeva koji je korisnik stalne pomoći za uzdržavanje pripada 3 boda.

Podnositelju zahtjeva žrtvi obiteljskog nasilja pripada 3 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz ovog članka dokazuju se uvjerenjem Centra za socijalnu skrb.

Članak 16.

Podnositelju zahtjeva, na temelju stambenog statusa pripada:

- a) za status najamoprimalca sa slobodno ugovorenim najamninom kod fizičke ili pravne osobe, što se dokazuje ugovorom o najmu prijavljenom kod nadležne Porezne uprave -15 bodova
- b) za osobe koje stanuju s roditeljima, kod rodbine ili sa supružnikovim roditeljima, a stan ne odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva, -10 bodova
što se utvrđuje uvjerenjem o prebivalištu,
- c) za status zaštićenog najamoprimalca u stanu koji je u ruševnom objektu ili u objektu za koji je izdano rješenje o uklanjanju zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti -8 bodova
- d) za status zaštićenog najamoprimalca u stanu koji ne odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva, obzirom na broj članova -5 bodova.

Članak 17.

Bodovi utvrđeni prema uvjetima i mjerilima iz članka 7. do članka 17. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovi ukupnog zbroja bodova utvrđuje redoslijed na Listi reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prednost pri utvrđivanju redoslijeda na listi ima podnositelj zahtjeva koji ostvari veći broj bodova redoslijedom sljedećih kriterija:

1. bodovi ostvareni na temelju članka 8. ove Odluke,
2. bodovi ostvareni na temelju članka 9. ove Odluke,
3. bodovi ostvareni na temelju članka 15. ove Odluke.

III. POSTUPAK DAVANJA STANOVA U NAJAM

Članak 18.

Lista reda prvenstva utvrđuje se na temelju javnog natječaja.

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva pokreće Gradonačelnik Grada Valpova na prijedlog Povjerenstva, objavom javnog natječaja na mrežnoj stranici Grada Valpova www.valpovo.hr te na oglasnoj ploči Grada Valpova na adresi Valpovo, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo.

Javni natječaj mora sadržavati:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- kriterije za utvrđivanje reda prvenstva,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku roka i mjesta za podnošenje zahtjeva za uvrštenje na Listu reda prvenstva,
- naznaku roka za izjavu prigovora na Prijedlog liste reda prvenstva.

Članak 19.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva (2) člana koje imenuje Gradonačelnik Grada Valpova na vrijeme trajanja mandata.

Članak 20.

Povjerenstvo u izvršavanju svoje zadaće obavlja sljedeće poslove:

1. utvrđuje obrazac za podnošenje prijava na Javni natječaj,
2. utvrđuje pravodobnost i potpunost podnesenih prijava, ispunjavanje uvjeta i kriterija propisanih ovim Odlukom,
3. bodovanje i utvrđivanje prijedloga Liste reda prvenstva,
4. predlaganje konačne Liste prvenstva.

Članak 21.

Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavljat će Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti Grada Valpova.

Članak 22.

Prijava na Javni natječaj podnosi se Upravnom odjelu za komunalne i stambene djelatnosti, i to:

- osobno na mjestu označenom u javnom pozivu ili
- putem pošte, na adresu: Grad Valpovo, Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti, Matije Gupca 32, 31551 Valpovo.

Članak 23.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva za uvrštenje na Listu reda prvenstva, temeljem utvrđenih uvjeta iz ove Odluke, odnosno na temelju kojih se, u skladu s Odlukom, obavlja bodovanje.

Članak 24.

Zahtjevi podneseni izvan roka odbacit će se.

Ako podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete iz članka 5. ove Odluke, zahtjev će se odbiti.

Tijekom obrade podnesenih zahtjeva Povjerenstvo može od podnositelja zahtjeva ili stručnih institucija tražiti dopunske podatke odnosno provjeru podataka te stručna mišljenja.

Za zahtjeve koji su nepotpuni, Povjerenstvo će odrediti rok od pet dana da se isti upotpune potrebnom dokumentacijom.

Ako podnositelj zahtjeva nakon isteka roka iz prethodnog stavka ovog članka ne upotpuni zahtjev, izvršit će se bodovanje bez bodovanja uvjeta, odnosno mjerila za koji je trebalo dopuniti zahtjev, a ukoliko se radi o uvjetu iz članka 6. ove Odluke, zahtjev se neće razmatrati.

Članak 25.

Na osnovu obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva, Povjerenstvo utvrđuje redosljed podnositelja zahtjeva na Listi reda prvenstva i Prijedlog liste.

Na temelju provedenog postupka, Povjerenstvo utvrđuje i Listu podnositelja čiji su zahtjevi odbijeni ili odbačeni.

Članak 26.

Prijedlog Liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva, ime i prezime podnositelja zahtjeva, broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva, ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva, mjesto i datum utvrđivanja i objave Prijedloga liste, rok i način podnošenja prigovora.

Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni ili odbačeni sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva, prezime i ime podnositelja zahtjeva, mjesto i datum utvrđivanja liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni, razlog zbog kojeg je zahtjev odbijen, rok i način podnošenja prigovora.

Prijedlog liste reda prvenstva i Lista čiji su zahtjevi odbijeni ili odbačeni objavljuju se na mrežnoj stranici Grada Valpova www.valpovo.hr i na oglasnoj ploči Grada Valpova.

Članak 27.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed i obavljeno bodovanje na Prijedlogu liste reda prvenstva i Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni ili odbačeni.

Prigovori iz stavka 1. ovog članka u pisanom se obliku podnose gradonačelniku Grada Valpova putem Upravnog odjela za komunalne i stambene djelatnosti u roku od osam dana od dana objavljivanja Prijedloga liste reda prvenstva i Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni ili odbačeni.

Članak 28.

Konačnu listu utvrđuje gradonačelnik.

Konačna lista sadrži:

1. redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva,
2. prezime i ime podnositelja zahtjeva,
3. ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
4. mjesto i datum utvrđivanja konačne Liste reda prvenstva.

Konačna lista reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici Grada Valpova www.valpovo.hr.

Konačna lista reda prvenstva utvrđuje se za razdoblje od pet godina.

Članak 29.

Podnositelj zahtjeva dužan je odmah o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta utvrđenih u članku 5. ove Odluke, pisanim putem izvijestiti Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti.

Podnositelji zahtjeva koji za vrijeme trajanja važeće Liste reda prvenstva prestanu ispunjavati uvjete temeljem kojih su uvršteni na Listu reda prvenstva, brišu se s Liste reda prvenstva, o čemu odluku donosi Gradonačelnik na temelju prijedloga Upravnog odjela za komunalne i stambene djelatnosti.

Podnositelji zahtjeva koji su podnijeli neistinite dokaze o ispunjavanju uvjeta za uvrštenje na Listu reda prvenstva, brišu se s Liste prvenstva, o čemu odluku donosi Gradonačelnik na temelju prijedloga Povjerenstva.

Članak 30.

Dodjela stana u najam provodi se prema utvrđenom redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi reda prvenstva, sukladno odredbama članka 2. ove Odluke.

Podnositelj zahtjeva daje pisanu suglasnost da za stanovanje prihvaća stan koji mu se dodjeljuje u najam te da on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu i dalje udovoljavaju svim uvjetima iz članka 5. ove Odluke.

Izuzetno od odredbe stavka (1) ovoga članka gradonačelnik može, na prijedlog Povjerenstva, zbog zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih, obiteljskih ili sličnih razloga donijeti odluku da se stan ili stambeni prostor može dodijeliti u najam neovisno o redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi reda prvenstva.

Članak 31.

Podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti dodijeljen stan, briše se s Liste reda prvenstva.

Članak 32.

U slučaju da nakon uvrštenja na konačnu Listu reda prvenstva, a prije davanja stana u najam, dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga koji je na Listi reda prvenstva naveden kao člana obiteljskog domaćinstva, pravo na zadržavanje mjesta na Listi reda prvenstva, odnosno pravo na davanje stana u najam, pripada onom bivšem bračni drug kojem je pravomoćnom sudskom odlukom povjereno zajedničko življenje s maloljetnim djetetom, posvojenikom ili djetetom nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti.

Ako bivši bračni drugovi nemaju maloljetno dijete, posvojenika ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti, za svakog će se bivšeg bračnog druga zasebno provesti bodovanje prema mjerilima propisanim za uvrštavanje na Listu prioriteta iz članka 7. ove Odluke.

Pravo na mjesto na Listi reda prvenstva, odnosno pravo na davanje stana u najam, zadržat će onaj bivši bračni drug koji je temeljem obavljenog bodovanja iz stavka 2. ovoga članka ostvario veći ukupni broj bodova.

U svrhu bodovanja bivši bračni drugovi dostaviti će isprave i dokaze koji se temeljem članka 7. ove Odluke prilažu uz zahtjev za dodjelu stana u najam, a koji su važeći u trenutku bodovanja.

Odredbe ovoga članka primjenjuje se i u slučaju prestanka izvanbračne zajednice, prestanka životnog partnerstva i prestanka neformalnog životnog partnerstva.

Članak 33.

U slučajevima iz članka 30., 31. i 32. ove odluke, postupak brisanja provodi Povjerenstvo.

IV. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 34.

Ugovor o najmu stana u ime Grada kao najmodavca s najmoprimcem sklapa Gradonačelnik ili osoba koju za to ovlasti Gradonačelnik.

Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu Ovršnog zakona i zakona kojim se uređuje javno bilježništvo.

Najmodavac i najmoprimac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.

Članak 35.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju od 5 godina.

Za vrijeme trajanja ugovora o najmu stana, najmoprimac je obavezan nadležnom Upravnom odjelu dostaviti dokaze o promjenama koje su se dogodile od sklapanja ugovora o najmu stana (prihodi, brojevi članova kućanstva i dr.), a koje utječu na daljnje ostvarivanje prava na najam stana.

Po isteku roka iz stavka 1. ovog članka, ugovor o najmu stana obnovit će se na isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora.

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

Ugovor o najmu stana može prestati sporazumom stranaka u svako vrijeme, pri čemu će se stranke sporazumjeti o načinu i vremenu predaje stana.

Članak 36.

Najmoprimac, odnosno podnositelj zahtjeva, koji je u smislu odredbi ove Odluke prihvatio ponuđeni stan, obavezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od osam dana od dostave poziva.

Ukoliko se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana, u smislu stavka 1. ovog članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana.

U slučaju iz stavka 2. ove Odluke, podnositelj zahtjeva briše se s Liste.

Članak 37.

Stan se u najam dodjeljuje slobodan od osoba i stvari.

Najmodavac predaje najmoprimcu stan u stanju pogodnom za stanovanje.

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od trideset dana od sklapanja ugovora o najmu stana.

Ukoliko najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 3. ovog članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, najmoprimac se briše s Liste reda prvenstva za dodjelu stana u najam.

U slučaju iz stavka (4) ovog članka, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu Valpovu u roku od osam dana od primitka obavijesti.

Članak 38.

Iznimno od odredbi članka 38. stavka 3. ove Odluke, na zahtjev najmoprimca Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti može posebnom odlukom najmoprimcu odobriti produženje roka za useljenje u stan samo kada se utvrdi da je u stanu potrebno izvršiti radove u svrhu osposobljavanja stana za stanovanje.

Rok za useljenje ne može se odrediti za razdoblje duže od dva mjeseca od dana sklapanja ugovora o najmu.

Članak 39.

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pisanom obliku i sadrži obvezno:

1. podatke o ugovornim stranama,
2. podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stan,
3. opis stana,
4. iznos i način plaćanja najamnine,
5. uvjeti i način promjene visine najamnine,
6. vrijeme na koji je ugovor zaključen,
7. klauzulu o ugovoru kao ovršnoj ispravi,

8. vrstu troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
9. obveze ugovornih strana glede tekućeg i investicijskog održavanja stana,
10. odredbe o načinu korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, korištenju zemljišta i sl.,
11. odredbe o primopredaji stana,
12. odredbe o pravu vlasnika da pregleda stan,
13. odredbe o zabrani davanja stana u podnajam,
14. odredbe o prestanku ugovora o najmu prije isteka roka najma,
15. odredbe o prestanku ugovora o najmu,
16. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih stranaka.

Članak 40.

Najmodavac je dužan najmoprimcu omogućiti korištenje stana prema odredbama ugovora o najmu stana.

Kontrolu korištenja stana u ime Grada Valpova provode komunalni redari, prema planu nadzora ili izvanredno u slučaju neplaćanja najamnine, po dojavi o nekorištenju stana ili neurednog korištenja odnosno nanošenja štete stanu ili zgradi.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, kontrola korištenja stana može se izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

Najmoprimac i drugi korisnici stana dužni su dopustiti ulazak u stan komunalnim redarima radi provođenja kontrole korištenja stana.

O provedenoj kontroli komunalni redari sastavljaju zapisnik.

Članak 41.

Najmoprimac je dužan koristiti stan za stanovanje na način:

- da pri korištenju stana postupa pažljivo, čuva stan i zgradu od kvara i oštećenja,
- da održava stan i pokriva troškove radova koji su posljedica redovne upotrebe stana,
- da redovno podmiruje najamninu i sve druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi,
- da drugog stanara, najmoprimca ili korisnika poslovnih prostorija ne ometa u mirnom korištenju stana ili poslovnih prostorija te zajedničkih prostorija,
- da koristi stan, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služi na uporabi zgradi u skladu s njihovom namjenom.

Članak 42.

Ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da se broj članova obiteljskog domaćinstva smanjio u odnosu na broj članova u vrijeme sklapanja ugovora o najmu stana, najmoprimcu se može osigurati manji zamjenski stan, kojeg je najmoprimac dužan prihvatiti.

Rokovi na koje su bili sklopljeni ugovori o najmu stana neće se mijenjati, već se primjenjuju rokovi na koje su bili sklopljeni prvotni ugovori o najmu stana.

U slučaju iz stavka 1. i ovoga članka, najmoprimac je dužan predati najmodavcu dosadašnji stan u stanju u kojem ga je i preuzeo, što utvrđuje Upravni odjel za komunalne i stambene djelatnosti.

Članak 43.

Najmoprimac ne može dati u podnajam stan ili dio stana.

Najmoprimac ne može bez pisane suglasnosti najmodavca vršiti preinake, adaptaciju ili rekonstrukciju stana u najmu.

Pod radovima iz stavka 2. ovog članka podrazumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina, namjena pojedinih prostorija ili bitno mijenja konstrukcija objekta.

Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili drugi korisnik stana prouzroče u stanu ili zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, a za dužnu najamninu i eventualno počinjenu štetu, solidarno s najmoprimcem, odgovaraju i članovi njegova obiteljskog domaćinstva.

Članak 44.

Najmoprimac može vlastitim sredstvima izvesti radove u stanu radi poboljšanja uvjeta stanovanja, uključujući uređenje sporednih prostorija.

Za sve radove potrebno je ishoditi odobrenje Upravnog odjela za komunalne i stambene djelatnosti.

Po završetku radova, najmoprimac je dužan o tome obavijestiti nadležni Upravni odjel koji će predložiti način povrata uložених sredstava najmoprimcu ovisno o procjeni vrijednosti izvedenih radova.

Članak 45.

Najmodavac stječe zakonsko založno pravo na pokretninama najmoprimca i članova obiteljskog domaćinstva unesenim u stan, a koje mogu biti predmet ovrhe u slučaju neplaćanja dospjele najamnine, kao i radi naknade štete koju prouzroče najmoprimac ili ostali korisnici stana.

Članak 46.

Najmoprimac o svom trošku održava stan i plaća troškove koji su posljedica redovne uporabe stana.

Najmoprimac podmiruje i troškove same uporabe stana neposredno plaćanjem davatelju usluge (npr. električna energija, plin, voda i dr.).

Članak 47.

Najmoprimac može koristiti stan u najmu samo u svrhu i na način određen ugovorom o najmu.

V. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU STANA

Članak 48.

Ugovor o najmu stana prestaje istekom ugovorenog vremena, raskidom ugovora o najmu, sporazumom o prekidu, kao i na drugi način predviđen zakonom.

Članak 49.

Najmodavac može, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slučajevima:

- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ove Odluke i ugovora o najmu stana,
- 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,
- 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.

U navedenim slučajevima najmoprimcu će se uputiti pisana opomena da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

Također, najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana u slučajevima:

- ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana u najam,
- u slučaju da ne useli u stan u roku iz članka 38. ove Odluke,
- ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam,
- ako tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da su najmoprimac ili njegov bračni odnosno izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner te članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u ugovoru o najmu stana stekli u vlasništvo ili u najam ili u nekom drugom obliku korištenja useljivu kuću ili stan, o čemu je najmoprimac bio dužan obavijestiti Grad,
- te ako najmoprimac ili njegov bračni odnosno izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, dobrovoljno otuđe kuću ili stan (npr. kupoprodajom, darovanjem, odricanjem od nasljedstva, ustupom i dr.).

U navedenim slučajevima najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavcu, slobodan od osoba i stvari, u roku od 30 dana od dana kad ga je najmodavac izvijestio o otkazu ili raskidu ugovora o najmu stana.

Članak 50.

Najmodavac ima pravo otkazati ili raskinuti ugovor i bez opomene iz članka 49. ove Odluke ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, ovoj Odluci, odnosno Zakonu.

Otkaz ili raskid ugovora daje se u pisanom obliku i predaje drugoj strani neposredno uz potpis najmoprimca ili člana obiteljskog domaćinstva, ili preporučenom pošiljkom.

Članak 51.

U slučaju smrti najmoprimca, najam se nastavlja s bračnim drugom, a ako njega nema, s jednim od članova obiteljskog domaćinstva iz ugovora o najmu stana.

Članovi obiteljskog domaćinstva najmoprimca dužni su u roku od trideset dana izvijestiti najmodavca o smrti najmoprimca i osobi koja ulazi u ugovorni odnos najma umjesto dosadašnjeg najmoprimca.

Promjenom jedne od ugovornih strana, ne mijenja se odredba o važenju ugovora.

Članak 52.

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

Ugovor o najmu stana može prestati sporazumom stranaka u svako vrijeme, pri čemu će se stranke sporazumjeti o načinu i vremenu predaje stana.

Članak 53.

Najmoprimac je dužan, kod iseljenja iz stana, stan predati najmodavcu u stanju u kojem je stan primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom uporabom stana.

Najmodavac i najmoprimac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.

Ukoliko se radi o osiguranju dokaza radi zahtjeva za naknadu štete, postupak se pokreće kod nadležnog suda.

VI. POSTUPAK I UVJETI ZA DAVANJE SUGLASNOSTI NA ZAMJENU STANOVA

Članak 54.

Najmoprimac može radi promijenjenih okolnosti do kojih je došlo nakon zaključenja ugovora o najmu, zatražiti zaključenje ugovora o najmu za stan veće ili manje površine.

Zahtjev iz stavka 1. ovog članka podnosi se na način utvrđen člankom 24. ove Odluke.

Članak 55.

Gradonačelnik može najmoprimcu odobriti zamjenu stana zbog posebno uvjetovanih razloga (zdravstvenih, socijalnih ili ekonomskih).

Temeljem odluke Gradonačelnika sklopit će se novi ugovori o najmu, sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 56.

Najmoprimac je dužan u roku od 15 dana od dana primitka Odluke sklopiti ugovor o najmu stana za koji je izdana suglasnost o zamjeni, a koji će sadržavati odredbu o prestanku važenja prvotnih ugovora o najmu stana.

Ugovori iz stavka 1. ovog članka sklapa se na određeno vrijeme.

VII. POSTUPAK DODJELE STANOVA IZVAN LISTE PRVENSTVA

Članak 57.

Iznimno, izvan konačne Liste reda prvenstva iz članka 29. ove Odluke stan se može neposredno dodijeliti u najam u slijedećim slučajevima:

1. osobama - najmoprimcima i vlasnicima stana koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i slično) u kom slučaju se stan daje u najam na vrijeme do osposobljavanja tog stana za stanovanje,
2. osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti zgrade utvrđen nepodobnim za stanovanje,
3. osobama koje koriste stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Grad ili kada je u pitanju interes ili obveza Grada,
4. osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, kulture, športa, visokog školstva, pravosuđa i policije, čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili ako su te osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni,
5. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana koriste stan u vlasništvu Grada koji je u smislu članka 2. ove Odluke utvrđen neprikladnim za stanovanje,
6. osobama s posebnim socijalnim, zdravstvenim i drugim problemima, koje nisu na Listi reda prvenstva, na prijedlog i uz pisano mišljenje Centra za socijalnu skrb Valpovo te na osnovi odluke Gradonačelnika.

Članak 58.

Odluku o davanju stana u najma, sukladno članku 57. ove Odluke donosi gradonačelnik.

Osobama iz članka 57. ove Odluke stan se daje u najam na određeno vrijeme, ovisno o okolnostima i razlozima zbog kojih se stan daje u najam, a najduže na rok od pet godina.

VIII. UTVRĐIVANJE VISINE NAJAMNINE

Članak 59.

Najamnina koju za korištenje stana plaća najmoprimac može biti zaštićena ili slobodno ugovorena.

Gradonačelnik Grada Valpova posebnom odlukom utvrđuje iznos visine slobodno ugovorene najamnine za kvadratni metar neto korisne površine stana.

Članak 60.

Zaštićena najamnina za m² neto korisne površine stana odnosno stambenog prostora koji se daje u najam ne može biti određena u iznosu nižem od iznosa sredstava potrebnih za

redovito održavanje zgrade u kojoj se stan odnosno stambeni prostor nalazi, u skladu s načelom pokrića troškova.

Članak 61.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu od dana potpisa ugovora o najmu stana. Najamnina se plaća do 15. u mjesecu za tekući mjesec.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 62.

Na postupke započete prije stupanja na snagu ove Odluke primijenit će se odredbe Odluke o najmu gradskih stanova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 7/08).

Članak 63.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o najmu gradskih stanova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 7/08).

Članak 64.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Valpova“.

KLASA: 370-01/26-01/6

URBROJ:

Valpovo, _____, 2026. godine

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Igor Uranjek