



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

GRADONAČELNIK

KLASA: 370-01/25-01/6

URBROJ: 2186-1-05-05/1-25-1

Varaždin, 26. svibnja 2025. godine

NACRT

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20 i 36/24), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 69. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 4/21-pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), Gradonačelnik Grada Varaždina, dana ____ 2025. godine, donosi

PRAVILNIK O NAJMU STANOVA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom utvrđuju se:

- uvjeti, mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova na kojima Grad Varaždin ima vlasništvo ili pravo raspolaganja,
- veličina stana koji se može dati u najam,
- prava i obveze najmoprimca i najmodavca,
- prestanak ugovora o najmu stana,
- utvrđivanje visine najamnine,
- kontrola korištenja stanova danih u najam.

Članak 2.

Temeljem ovog Pravilnika, Grad Varaždin daje u najam stanove u svom vlasništvu, stanove koje je za tu namjenu za Grad Varaždin izgradila Javna ustanova Gradski stanovi i stanove na kojima je Grad Varaždin stekao pravo raspolaganja i davanja na korištenje temeljem drugih osnova.

Članak 3.

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

- (2) Ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.
- (3) Odredbe ovog Pravilnika primjenjuju se i na davanje u najam postojećeg stambenog prostora koji se, sukladno odredbama Zakona o najmu stanova, ne može smatrati stanom.
- (4) Pod stambenim prostorom u smislu prethodnog stavka ovog članka podrazumijeva se skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje nemaju prijeko potrebne sporedne prostorije, ne čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i nemaju poseban ulaz.

Članak 4.

- (1) U najam se može dati stan kojim Grad Varaždin raspolaže, ali ne veći u odnosu na broj članova obiteljskog domaćinstva.
- (2) Grad Varaždin može dati u najam i manji stan s kojim raspolaže, ukoliko istog najmoprimac dobrovoljno prihvati.
- (3) U pogledu veličine stana koji se može dati u najam u skladu s ovim Pravilnikom, najmoprimcu 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.
- (4) Iznimno, ako nema raspoloživog stana takve sobnosti na kakav obiteljsko domaćinstvo ostvaruje pravo, može se dodijeliti stan drugačije sobnosti, ali ne za više od 0,5-sobe veći od onog na kakav ostvaruju pravo.

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 5.

- (1) Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam ima hrvatski državljanin s prebivalištem na području Grada Varaždina, ako:
 - on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju stan ili kuću u vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske;
 - on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu imali u vlasništvu ili suvlasništvu stan ili kuću u razdoblju od pet godina prije objavljivanja javnog natječaja za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam temeljem ovog Pravilnika;
 - on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu ne koriste stan nad kojim pravo raspolaganja ima Grad Varaždin, bez valjanog pravnog osnova;
 - on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu stan kupljen po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo prodali, otuđili, darovali ili na bilo koji drugi način prekinuli vlasništvo;
 - on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje;
 - on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu vlasnici građevinskog zemljišta na području Republike Hrvatske;
 - 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.
- (2) Uvjete iz stavka (1) podstavka 1. - 6. ovog članka trebaju zadovoljiti kumulativno svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu.
- (3) Članovi obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva iz stavka (1) ovog članka smatraju se bračni drug te osoba koja s njim stanuje: srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorčad i posvojenici, posvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici, ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Članak 6.

- (1) Stanovi kojima pravo raspolaganja ima Grad Varaždin daju se u najam podnositeljima zahtjeva po redosljedu utvrđenom prema Listi reda prvenstva (u daljnjem tekstu: Lista).
- (2) Lista se utvrđuje na temelju provedenog javnog natječaja.
- (3) Lista se utvrđuje za period od dvije godine.
- (4) Postupak utvrđivanja nove liste započet će dva mjeseca prije isteka važenja postojeće Liste ili prije ako će za to postojati opravdani razlog.

Članak 7.

- (1) Izuzetno, izvan Liste, stan odnosno stambeni prostor se može dati u najam u sljedećim slučajevima:
1. osobama - najmoprimcima i vlasnicima kuće ili stana koji su onesposobljeni za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i slično) u kojem slučaju se stan daje u najam na vrijeme do osposobljavanja tog stana za stanovanje, a najduže na rok od 12 mjeseci,
 2. osobama koje koriste stan u vlasništvu ili kojima raspolaže Grad 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 djelatnosti zdravstva, kulture, sporta, 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 ili kojim raspolaže Grad koji je utvrđen neprikladnim za stanovanje,
 6. udrugama građana koje provode programe samostalnog življenja,
 7. posebno opravdanim slučajevima.
- (2) Stanovi iz stavka (1) točke 1., 2., 3., 5., 6. i 7. ovog članka daju se u najam na osnovu odluke gradonačelnika na temelju prijedloga Upravnog odjela za društvene djelatnosti Grada Varaždina.
- (3) Stanovi iz stavka (1) točke 4. ovoga članka daju se u najam na osnovu odluke gradonačelnika, po zahtjevu poslodavca, uz prethodno mišljenje Upravnog odjela za društvene djelatnosti Grada Varaždina.

Članak 8.

Lista se utvrđuje prema slijedećim kriterijima:

1. vrijeme prebivanja na području Grada Varaždina,
2. radni staž ostvaren u Republici Hrvatskoj,
3. sudjelovanje u Domovinskom ratu,
4. zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog obiteljskog domaćinstva,
5. broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva,
6. broj maloljetne djece i djece na redovnom školovanju;
7. socijalno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegovog obiteljskog domaćinstva,
8. stambeni status.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Grada Varaždina, računajući od punoljetnosti, pripada 1 bod

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva za svaku punu godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 1 bod.

Članak 11.

- (1) Za sudjelovanje u Domovinskom ratu, podnositelju zahtjeva koji ima status hrvatskog branitelja pripadaju 4 boda.
- (2) Status hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata utvrđuje se prema Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23), a na temelju uvjerenja nadležnog ministarstva.
- (3) 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 12 bodova,
 - b) III. - VI. skupina 10 bodova,
 - c) VII. - X. skupina 8 bodova.
- (4) Podnositelju zahtjeva koji je član uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja, pripada 15 bodova.
- (5) Status člana uže obitelji iz ovog članka utvrđuje se sukladno zakonu kojim se utvrđuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 12.

- (1) Podnositelju zahtjeva, na temelju njegove invalidnosti ili članova njegovog obiteljskog domaćinstva, pripada
 - a) osobama s utvrđenim stupnjem invaliditeta iznad 50% 10 bodova
 - b) osobama s utvrđenim stupnjem invaliditeta do 50% (uključujući i 50%) ... 5 bodova
- (2) Ispunjavanje uvjeta utvrđenog stupnja invaliditeta dokazuje se rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.
- (3) Podnositelju zahtjeva ili članu njegovog obiteljskog domaćinstva navedenom u zahtjevu koji ostvaruju bodove temeljem članka 11. stavka (3) ne priznaju se bodovi temeljem

ovog članka. U slučaju da su bodovi koje temeljem ovog članka ostvaruje podnositelj zahtjeva ili član njegovog obiteljskog domaćinstva veći od bodova koji mu pripadaju temeljem članka 11. stavka (3) priznat će mu se veći broj bodova.

Članak 13.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripada:

- a) samac 1 bod
- b) 2 člana 2 boda
- c) 3 člana 3 boda
- d) 4 člana i više 4 boda.

Članak 14.

- (1) Za svako maloljetno dijete i za dijete na redovitom 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, učilišta, odnosno sveučilišta.
- (3) Podnositelju zahtjeva koji kao roditelj ili posvojitelj samostalno brine o djetetu iz stavka (1) ovog članka, pripada po djetetu5 bodova.
- (4) Ispunjavanje uvjeta iz stavka (3) ovog članka dokazuje se pravomoćnom presudom o razvodu braka, izvodom iz matične knjige rođenih za dijete ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Članak 15.

- (1) Podnositelj zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta s teškoćama u razvoju ili invalidnog djeteta pripada10 bodova, pod uvjetom da se dijete (posvojenik) ne nalazi na odgoju i skrbi u ustanovi.
- (2) Ispunjavanje uvjeta iz stavka (1) ovog članka dokazuju se rješenjem ili potvrdom nadležne ustanove.

Članak 16.

- (1) Podnositelju zahtjeva koji je korisnik stalne pomoći za uzdržavanje pripada 3 boda.
- (2) Podnositelju zahtjeva žrtvi obiteljskog nasilja pripada 3 boda.
- (3) Ispunjavanje uvjeta iz stavaka (1) i (2) ovog članka dokazuju se uvjerenjem Centra za socijalnu skrb.

Članak 17.

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 stabilnosti8 bodova

- d) za status zaštićenog najamoprimca u stanu koji ne odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva, obzirom na broj članova5 bodova.

Članak 18.

- (1) Bodovi utvrđeni prema uvjetima i mjerilima iz članka 9. do članka 17. ovog Pravilnika zbrajaju se, te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi.
- (2) 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 slijedećih kriterija:
 1. bodovi ostvareni na temelju članka 13. ovog Pravilnika,
 2. bodovi ostvareni na temelju članka 9. ovog Pravilnika,
 3. bodovi ostvareni na temelju članka 12. ovog Pravilnika,
 4. bodovi ostvareni na temelju članka 14. ovog Pravilnika.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 19.

- (1) Postupak za utvrđivanje Liste pokreće gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za najam, objavom javnog natječaja za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.
- (2) Gradonačelnik Grada Varaždina osniva Povjerenstvo za najam (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje broji pet članova.
- (3) Zadaća Povjerenstva je da provodi postupak javnog natječaja za utvrđivanje Liste, vrši bodovanje primljenih zahtjeva, izrađuje prijedlog liste i objavljuje ga na mrežnoj stranici Grada Varaždina, u javnim glasilima i na oglasnim pločama Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo i Upravnog odjela za društvene djelatnosti Grada Varaždina, donosi zaključke po izvršenoj reviziji korištenja stanova, po zaprimljenim pojedinačnim zahtjevima, te predlaže gradonačelniku postupanje po pojedinačnim predmetima.
- (4) Javni natječaj iz stavka (1) ovog članka objavljuje se u javnim glasilima, na mrežnoj stranici Grada Varaždina i Javne ustanove Gradski stanovi i na oglasnoj ploči Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo i Upravnog odjela za društvene djelatnosti Grada Varaždina.
- (5) Javni natječaj obvezno sadrži:
 - 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,
 - naznaku roka za izjavu prigovora na Prijedlog liste.

Članak 20.

Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavljat će Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo, a tehničke poslove Javna ustanova Gradski stanovi.

Članak 21.

Zahtjev za davanje stana u najam podnosi se Upravnom odjelu za gradnju i komunalno gospodarstvo, i to:

- osobno na mjestu označenom u javnom pozivu ili

- putem pošte, na adresu: Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo, Trg slobode 12, Varaždin; s naznakom: „Zahtjev za dodjelu u najam stana u vlasništvu Grada Varaždina“.

Članak 22.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev (ispunjeni upitnik) priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva za uvrštenje na Listu, temeljem utvrđenih uvjeta iz ovog Pravilnika, odnosno na temelju kojih se, u skladu s Pravilnikom, obavlja bodovanje.

Članak 23.

Cjelokupni postupak za utvrđivanje Prijedloga liste provodi Povjerenstvo za najam.

Članak 24.

- (1) Zahtjevi podneseni izvan roka odbacit će se.
- (2) Ako podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete iz članka 5. ovog Pravilnika, zahtjev će se odbiti.
- (3) Za zahtjeve koji su nepotpuni, Povjerenstvo će odrediti rok od pet dana da se isti upotpune potrebnom dokumentacijom.
- (4) 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 5. ovog Pravilnika, zahtjev se neće razmatrati.

Članak 25.

- (1) Na osnovu obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva, Povjerenstvo utvrđuje redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi i Prijedlog liste.
- (2) Na temelju provedenog postupka, Povjerenstvo utvrđuje i Listu podnositelja čiji su zahtjevi odbijeni te Listu podnositelja čiji su zahtjevi odbačeni.

Članak 26.

- (1) Prijedlog liste sadrži:
 - redni broj podnositelja zahtjeva,
 - prezime i ime 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.
- (2) Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni 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.
- (3) Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva,
 - prezime i ime podnositelja zahtjeva,
 - mjesto i datum utvrđivanja liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni,
 - razlog zbog kojeg je zahtjev odbačen,
 - rok i način podnošenja prigovora.
- (4) Prijedlog liste, Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni objavljuju se u javnim glasilima, na mrežnoj stranici Grada Varaždina i Javne ustanove Gradski stanovi te na oglasnoj ploči Upravnog odjela gradnju i komunalno gospodarstvo i Upravnog odjela za društvene djelatnosti Grada Varaždina.

Članak 27.

- (1) Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed i obavljeno bodovanje na Prijedlogu liste, Listi podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni te Listi podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.
- (2) Prigovori iz stavka (1) ovog članka u pisanom se obliku podnose gradonačelniku Grada Varaždina putem Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo, u roku od osam dana od dana objavljivanja Prijedloga liste, Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni, odnosno Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni, na adresu: Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo, Trg slobode 12/I, Varaždin.

Članak 28.

- (1) Konačnu listu utvrđuje gradonačelnik.
- (2) Konačna lista utvrđuje se za razdoblje od dvije godine.
- (3) Iznimno od odredbe stavka (2) ovoga članka, kada za to postoje opravdani razlozi, gradonačelnik može za određeno vremensko razdoblje produžiti rok važenja Konačne liste.

Članak 29.

- (1) Konačna lista sadrži:
- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva,
 - prezime i ime,
 - broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
 - ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
 - mjesto i datum utvrđivanja Konačne liste prioriteta.
- (2) Konačna Lista se objavljuje na mrežnoj stranici Grada Varaždina i na oglasnim pločama Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo, Upravnog odjela za društvene djelatnosti Grada Varaždina i Centra za socijalnu skrb Varaždin.

Članak 30.

- (1) Podnositelj zahtjeva je dužan odmah o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta utvrđenih u članku 5. ovog Pravilnika, pisanim putem izvijestiti Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo.
- (2) Ako se utvrdi da podnositelj zahtjeva ne udovoljava uvjetima utvrđenim u članku 5. ovog Pravilnika, brisat će se sa Liste.

Članak 31.

- (1) Dodjela stana i stambenog prostora u najam obavlja se prema redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi, sukladno odredbama članka 3. i 4. ovog Pravilnika.
- (2) Podnositelj zahtjeva daje pisanu suglasnost da za stanovanje prihvaća stan odnosno stambeni prostor koji mu se dodjeljuje u najam.
- (3) Izuzetno od odredbe stavka (1) ovoga članka gradonačelnik može, na prijedlog Povjerenstva, zbog zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih, obiteljskih ili sličnih razloga donijeti zaključak da se stan ili stambeni prostor može dodijeliti u najam neovisno o redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi.

Članak 32.

- (1) Ako se za vrijeme važenja Liste utvrdi da su podnositelj zahtjeva uvršten na Listu i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu stekli u vlasništvo ili suvlasništvo kuću, stan ili stambeni prostor na području Republike Hrvatske, brisat će se sa Liste.
- (2) Brisanje s Liste izvršit će se i ako su osobe iz stavka (1) ovog članka kuću ili stan otuđile po bilo kojoj pravnoj osnovi.

Članak 33.

- (1) Podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti dodijeljeni stan, briše se sa Liste, a podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti dodijeljeni stambeni prostor ne briše se sa Liste.
- (2) Smatra se da je podnositelj zahtjeva prihvatio stan odnosno stambeni prostor u smislu stavka (1) ovoga članka kad potpiše izjavu da prihvaća stan odnosno stambeni prostor.

Članak 34.

- (1) Ako za vrijeme važenja Liste dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva je dužan izvijestiti Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.
- (2) Ako se prilikom sklapanja ugovora o najmu utvrdi da je broj članova obiteljskog domaćinstva manji od broja koji je podnositelj zahtjeva prikazao u svom zahtjevu, podnositelju zahtjeva ponuditi će se stan koji odgovara stvarnom broju članova domaćinstva.
- (3) Ako u slučaju iz stavka (2) ovog članka podnositelj zahtjeva odbije ponuđeni odgovarajući stan, briše se s Liste.

Članak 35.

- (1) U slučaju kada od uvrštenja na Konačnu listu pa do dodjele stana u najam dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga navedenog kao člana obiteljskog domaćinstva, mjesto na Listi odnosno pravo na dodjelu stana u najam zadržava onaj bivši bračni drug koji je odlukom suda određen kao roditelj s kojim će maloljetno dijete, posvojenik ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti živjeti.
- (2) Ako bivši bračni drugovi nemaju maloljetno dijete, posvojenika ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti, Povjerenstvo će izvršiti bodovanje na

osnovu uvjeta i mjerila propisanih za uvrštenje na Listu iz članka 8. ovog Pravilnika i to za svakog bivšeg bračnog druga pojedinačno.

- (3) Pravo na mjesto na Listi odnosno pravo na dodjelu stana zadržat će onaj bivši bračni drug koji je temeljem obavljenog bodovanja iz stavka 2. ovoga članka ostvario veći ukupni broj bodova.
- (4) U svrhu bodovanja bivši bračni drugovi dostavit će isprave i dokaze koji se temeljem članka 22. ovog Pravilnika prilažu uz zahtjev za dodjelu stana u najam.
- (5) Odredbe ovog članka primjenjuju se i u slučaju prestanka izvanbračne zajednice.
- (6) Odredbe ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju i na najmoprimce koji su u najmu stanova koji su u vlasništvu Grada Varaždina ili njima Grad Varaždin ima pravo raspolagati, temeljem već sklopljenih ugovora o najmu.

Članak 36.

U slučajevima iz članka 30., 32., 33. i 34. ovog Pravilnika, postupak brisanja provodi Povjerenstvo.

Članak 37.

Podnositelj zahtjeva je u obvezi prihvatiti stan na koji ima pravo s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva sukladno članku 4. stavku (3) ovog Pravilnika.

IV. PRAVA I OBVEZE NAJMOPRIMACA I NAJMODAVACA

Članak 38.

- (1) U ime Grada Varaždina, kao vlasnika stana - najmodavca, ugovor o najmu stana sklapa s najmoprimcem gradonačelnik ili osoba koju on za to ovlasti.
- (2) Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.
- (3) Najmoprimac je suglasan da će svake godine do 15. ožujka predložiti dokumentaciju potrebnu za provođenje revizije stanova i najmoprimaca, i to: dokaze o prebivalištu na adresi stana za sve članove obiteljskog domaćinstva (kopija osobne iskaznice ili uvjerenje o prebivalištu), prihode svih članova domaćinstva za prethodnu godinu, potvrde o (ne)posjedovanju motornog vozila, potvrde iz gruntovnice o (ne)posjedovanju kuće ili stana, kao dokaz da zadržava pravo korištenja stana predviđenog za dodjelu u najam obiteljima slabijeg imovnog stanja, odnosno sa zaštićenom najamninom.
- (4) Također, najmoprimac je dužan dostaviti dokaze o podmirenim troškovima stanovanja, i to: za najamninu, grijanje i toplu vodu te komunalnu naknadu, koji se odnose na prethodnu kalendarsku godinu, zaključno sa mjesecom prosincem, kao i za troškove s osnove utroška električne energije, vode, odvodnje i plina te zbrinjavanja otpada, koji se odnose na razdoblje prethodne kalendarske godine, zaključno sa mjesecom prosincem.
- (5) Ukoliko se na temelju dokumentacije utvrdi da najmoprimac nema više pravo koristiti stan, raskinut će se ugovor o najmu.

Članak 39.

- (1) Najmoprimac, odnosno podnositelj zahtjeva, koji je u smislu odredbi ovog Pravilnika prihvatio ponuđeni stan, obavezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od osam dana od dostave poziva.
- (2) 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.

Članak 40.

U slučaju iz članka 39. stavka (2) ovog Pravilnika, podnositelj zahtjeva briše se s Liste.

Članak 41.

- (1) Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od tri godine.
- (2) 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.
- (3) Ugovor o najmu stana prestaje na način određen Zakonom o najmu stana, ovim Pravilnikom i ugovorom.
- (4) Izuzetno od odredbe stavka (1) ovog članka, ugovor o najmu stana u slučajevima dodjele stana temeljem odredbe članka 7. ovog Pravilnika sklapa se na vrijeme određeno zaključkom gradonačelnika, ali ne duže od pet godina.

Članak 42.

- (1) Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana.
- (2) Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od deset dana od sklapanja ugovora o najmu stana.
- (3) Useljenjem se smatra pripremanje stana za useljenje, kao i unošenje namještaja u stan.
- (4) Ukoliko najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka (2) ovog članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen.
- (5) U slučaju iz stavka (4) ovog članka, najmoprimac se briše s Liste reda prvenstva za dodjelu stana u najam.
- (6) U slučaju iz stavka (4) ovog članka, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu Varaždinu u roku od narednih osam dana od primitka obavijesti.

Članak 43.

- (1) Iznimno od odredbi članka 42. stavka (2) ovog Pravilnika, na zahtjev najmoprimca Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo može posebnim rješenjem najmoprimcu odobriti produženje roka za useljenje u stan samo kada se utvrdi da je u stanu potrebno izvršiti radove u svrhu osposobljavanja stana za redovno stanovanje.
- (2) Rok za useljenje ne može se odrediti za razdoblje duže od šest mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu.

Članak 44.

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

1. podatke o ugovornim stranama,
2. podatke o osobama koje zajedno s najmoprimcem koriste stan i solidarni su dužnici za plaćanje najamnine i drugih troškova stanovanja,
3. podatke o stanu (zgrada, ulica, broj stana, popis prostorija i veličina),
4. opis stana,
5. iznos i način plaćanja najamnine,
6. uvjeti i način promjene visine najamnine,
7. vrijeme na koji je ugovor zaključen,
8. klauzulu o ugovoru kao ovršnoj ispravi,
9. vrstu troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
10. podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stan,
11. obveze ugovornih strana glede tekućeg i investicijskog održavanja stana,
12. odredbe o načinu korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, korištenju zemljišta i sl.,
13. odredbe o primopredaji stana,
14. odredbe o pravu vlasnika da pregleda stan,
15. odredbe o zabrani davanja stana u podnajam,
16. odredbe o prestanku ugovora o najmu prije isteka roka najma,
17. odredbe o prestanku ugovora o najmu,
18. odredbu o obvezi dostave dokumentacije iz članka 38. ovog Pravilnika o promjeni imovinskog stanja najmoprimca i članove obiteljskog domaćinstva, za svaku prethodnu godinu, do 15. ožujka u tekućoj godini,
19. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih stranaka.

Članak 45.

- (1) Najmodavac je dužan najmoprimcu omogućiti korištenje stana prema odredbama ugovora o najmu stana.
- (2) Kontrolu korištenja stana u ime Grada Varaždina obavlja Javna ustanova Gradski stanovi, prema godišnjem planu kontrole.
- (3) O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.
- (4) Činjenice protivne odredbama ovog Pravilnika i ugovora o najmu, utvrđene zapisnikom iz stavka (3) ovog članka, predstavljaju osnovu za otkaz, odnosno raskid ugovora o najmu stana.
- (5) Javna ustanova Gradski stanovi obavlja i izvanredne kontrole u slučaju neplaćanja najamnine ili po dojavi o nekorištenju stana ili neurednom korištenju odnosno nanošenju štete stanu ili zgradi.
- (6) U slučaju iz stavka (5) ovog članka, kontrola korištenja stana može se izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.
- (7) U slučaju potrebe, u kontrolu korištenja stana i zajedničkih dijelova zgrade, uključit će se i službenici koji obavljaju poslove komunalno-prometnog redarstva Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina.

Članak 46.

Najmoprimac je dužan koristiti stan za stanovanje na način:

- da drugog stanara, najmoprimca ili korisnika poslovnih prostorija ne ometa u mirnom korištenju stana ili poslovnih prostorija te zajedničkih prostorija,
- da pri korištenju stana postupa pažljivo, čuva stan i zgradu od kvara i oštećenja,
- da koristi stan, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služi na uporabi zgradi u skladu s njihovom namjenom,
- 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.

Članak 47.

- (1) Povjerenstvo može najmoprimcu odobriti zamjenu stana zbog posebno uvjetovanih razloga (zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih).
- (2) Temeljem suglasnosti Povjerenstva sklopit će se novi ugovori o najmu, sukladno odredbama ovog Pravilnika.
- (3) 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 stanova, najmoprimcu se može osigurati manji zamjenski stan, kojeg je dužan prihvatiti.
- (4) 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.
- (5) U slučajevima iz stavka (1) i stavka (3) ovoga članka, najmoprimac je dužan predati najmodavcu dosadašnji stan u stanju u kojem ga je i preuzeo, što utvrđuje Javna ustanova Gradski stanovi.

Članak 48.

Najmoprimac ne može dati u podnajam stan ili dio stana.

Članak 49.

- (1) Najmoprimac ne može bez pisane suglasnosti najmodavca vršiti preinake, adaptaciju ili rekonstrukciju stana u najmu.
- (2) Pod radovima iz stavka (1) ovoga članka podrazumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina, namjena pojedinih prostorija ili bitno mijenja konstrukcija objekta.
- (3) 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.
- (4) 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 50.

- (1) Najmoprimac je dužan vratiti stan najmodavcu prazan od osoba i stvari u slučaju kad on ili njegov bračni drug steknu u najam drugi stan, odnosno kad on ili njegov bračni drug

steknu u vlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj.

- (2) Rok za predaju stana iznosi trideset dana od dana stjecanja nekretnina, odnosno prava iz stavka (1) ovog članka.

Članak 51.

Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo vodi popis stanova, najmoprimaca i visine najamnine za stanove u vlasništvu Grada Varaždina i za stanove na kojima pravo raspolaganja ima Grad Varaždin.

Članak 52.

- (1) Kontrolu naplate najamnine obavlja Upravni odjel za financije, proračun i javnu nabavu Grada Varaždina.
- (2) Za najmoprimce kojima najamninu plaća Centar za socijalnu skrb ili druga institucija, Upravni odjel za društvene djelatnosti vodi posebnu evidenciju.
- (3) Postupak prisilne naplate za neplaćanje najamnine, na temelju podataka Upravnog odjela za financije, proračun i javnu nabavu, pokreće nadležni upravni odjel Grada Varaždina.

Članak 53.

- (1) Stan se u najam dodjeljuje slobodan od osoba i stvari.
- (2) U postupku provedbi radnji prema ovršnom naslovu o iseljenju iz stana na kojim pravo raspolaganja ima Grad Varaždin, u ime i za račun Grada Varaždina, sudjeluje predstavnik Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina.
- (3) Javna ustanova Gradski stanovi obavlja poslove preuzimanja stana od najmoprimca, odnosno njegovih nasljednika kada po bilo kojem osnovu prestane ugovor o najmu stana.
- (4) Ključevi stana iz stavka (2) i (3) ovog članka pohranjuju se u Javnoj ustanovi Gradski stanovi. O preuzimanju ključeva sastavlja se zapisnik s naznakom stana kojem ključ pripada i datumu kada je preuzet.
- (5) O provedenom postupku iz stavka (2) i (3) ovoga članka sastavlja se zapisnik.

V. PRESTANAK UGOVORA O NAJMU STANA

Članak 54.

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

Članak 55.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Promjenom jedne od ugovornih strana, ne mijenja se odredba o važenju ugovora.

Članak 56.

Najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana i u slijedećim slučajevima:

- ako najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad Varaždin,
- ako član obiteljskog domaćinstva naveden u ugovoru o najmu stana, koji zajedno s najmoprimcem koristi stan, stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad Varaždin,
- 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,
- ako najmoprimac ne dostavi dokumentaciju za obavljanje revizije, navedenu u članku 38. ovog Pravilnika.

Članak 57.

U slučajevima iz članka 56. ovog Pravilnika, najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od trideset dana od dana stjecanja prava vlasništva odnosno sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku od trideset dana od dana kada je najmodavac najmoprimca izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana sukladno odredbama ovog Pravilnika.

Članak 58.

- (1) Najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slijedećim slučajevima:
 - ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje, time da se smatra da stan nije korišten za stanovanje kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,
 - ako najmoprimac ne plaća redovito najamninu ili ostale ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem,
 - ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,
 - ako se najmoprimac i drugi korisnici stana neovlašteno i bez suglasnosti ostalih korisnika/suvlasnika zgrade u kojoj se stan nalazi koriste zajedničkim dijelovima zgrade ili ako zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
 - ako najmoprimac u stanu obavlja preinake i adaptacije bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.
- (2) Najmodavac je dužan pisanim putem opomenuti najmoprimca da u roku od trideset dana otkloni razloge za otkaz ugovora o najmu iz stavka (1) ovog članka.
- (3) Najmodavac ima pravo otkazati ugovor o najmu stana ako tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da su najmoprimac ili njegov bračni odnosno izvanbračni drug 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 u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac bio dužan obavijestiti Grad.
- (4) Razlozi za otkaz ugovora o najmu stana postoje i ako su osobe iz stavka (1). ovoga članka otuđile nekretninu.

- (5) U slučajevima iz stavka (1) i (2) ovoga članka najmodavac je dužan najmodavcu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari, u roku od osam dana od dana kada ga je na to pozvao najmodavac.

Članak 59.

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

- zajedno s članovima obiteljskog domaćinstva ne koristi stan duže od mjesec dana bez odobrenja najmodavca,
- koristi stan na način da korisnika drugog stana ili poslovnog prostora u zgradi ometa u njegovom korištenju te remeti javni red i mir ili svojim postupcima čini druge kažnjive radnje u vezi s korištenjem stana,
- da stan ili dio stana daje u podnajam,
- ukoliko su on ili članovi njegovog domaćinstva naslijedili ili kupili nekretninu.

Članak 60.

- (1) Otkaz se daje u pisanom obliku i predaje drugoj strani neposredno uz potpis najmodavca ili člana obiteljskog domaćinstva, ili preporučenom pošiljkom.
- (2) Najmodavac ne može najmodavcu otkazati ugovor o najmu stana ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku trideset dana ukloni razloge za otkaz.
- (3) Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz stavka (2) ovog članka ako najmodavac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, ovom Pravilniku, odnosno Zakonu.

Članak 61.

- (1) Najmodavac može raskinuti ugovor, u skladu sa Zakonom.
- (2) Izjava o raskidu ugovora daje se u pisanom obliku i predaje drugoj strani neposredno uz potpis ili poštom preporučeno.
- (3) Rok za iseljenje po raskidu ugovora je trideset dana.

Članak 62.

Sporazumom stranaka ugovor o najmu može prestati u svako doba, pri čemu će se stranke sporazumjeti o načinu i vremenu predaje stana.

Članak 63.

- (1) Najmodavac 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.
- (2) Najmodavac i najmodavac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.
- (3) Ukoliko nije moguće zajednički utvrditi stanje stana, svaka od ugovornih strana može zatražiti u postupku osiguranja dokaza da stanje utvrdi nadležno upravno tijelo ili sud.
- (4) Ukoliko se radi o osiguranju dokaza radi zahtjeva za naknadu štete, postupak se pokreće kod nadležnog suda.

Članak 64.

- (1) Najmoprimac o svom trošku održava stan i plaća troškove koji su posljedica redovne uporabe stana.
- (2) Najmoprimac podmiruje i troškove same uporabe stana neposredno plaćanjem davatelju usluge (npr. električna energija, plin, voda i dr.) i plaća komunalnu naknadu.

Članak 65.

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

VI. UTVRĐIVANJE VISINE NAJAMNINE

Članak 66.

Za korištenje stana ili stambenog prostora najmoprimac je dužan plaćati ugovorenu najamninu i druge troškove u vezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Članak 67.

- (1) Najamnina koju za korištenje stana plaća najmoprimac može biti zaštićena ili slobodno ugovorena.
- (2) Visina slobodno ugovorene najamnine određuje se na temelju površine, starosti, opremljenosti i položaja stana u zgradi, i zgrade u gradu.
- (3) Gradonačelnik Grada Varaždina utvrđuje iznos visine slobodno ugovorene najamnine za kvadratni metar neto korisne površine stana, na prijedlog Povjerenstva.

Članak 68.

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 69.

- (1) Na temelju rješenja iz članka 49. ovog Pravilnika, najmoprimac stana može vlastitim sredstvima izvesti radove u stanu koji omogućavaju kvalitetnije stanovanje (radove na uređenju sporednih prostorija - kupaonica, wc i sl.).
- (2) Ukoliko je potrebno za radove iz stavka (1) ovog članka ishoditi od nadležnog tijela odobrenje ili dozvolu za izvođenje radova, isto će od nadležnih institucija u ime Grada zatražiti Javna ustanova Gradski stanovi.
- (3) Po završetku radova, najmoprimac iz stavka (1) ovog članka izvješćuje Javnu ustanovu Gradski stanovi.
- (4) Javna ustanova Gradski stanovi će izvršiti procjenu vrijednosti izvedenih radova iz stavka (3) ovog članka.
- (5) Ovisno o procijenjenoj vrijednosti radova, Javna ustanova Gradski stanovi će predložiti način povrata uložених sredstava najmoprimcu.

Članak 70.

- (1) Povrat uložених sredstava iz članka 69. ovog Pravilnika moguće je odrediti na način:
 1. da se utvrdи mjesečni iznos umanjenja određene najamnine kroz razdoblje za koje je ugovor o najmu zaključen,
 2. da se ovisno o materijalnim mogućnostima Grada Varaždina utvrdи jednokratna ili višekratna isplata utvrđenog iznosa,
 3. kombinacije točke 1. i 2. ovog stavka.
- (2) O načinu povrata uložених sredstava zaključuje se s najmoprimcem aneks ugovora o najmu stana.

Članak 71.

- (1) Najmoprimac je dužan plaćati najminu od dana useljenja u stan.
- (2) Najmnina se plaća do 15. u mjesecu za tekući mjesec.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 72.

- (1) 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.
- (2) Zahtjev iz stavka (1) ovog članka podnosi se na način utvrđen člankom 22. ovog Pravilnika.

Članak 73.

- (1) Povjerenstvo će jednom godišnje obavljati reviziju svih najmoprimaca i ugovora o najmu.
- (2) Za potrebe provedbe revizije, najmoprimci su dužni dostaviti dokumentaciju o promjeni imovinskog stanja njega i članova obiteljskog domaćinstva, za prethodnu godinu, do 15. ožujka tekuće godine.
- (3) Ukoliko se revizijom utvrde bitna odstupanja od odredbi ovog Pravilnika, naročito temeljena na odredbama članka 3., 4., 5. i 59. ovog Pravilnika, Povjerenstvo će predložiti postupanje u skladu s odredbama ovog Pravilnika, uključujući i mogućnost otkaza ugovora o najmu.

Članak 74.

Donošenjem ovog Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o najmu stanova („Službeni vjesnik Grada Varaždina“, broj 8/17), a Konačna lista reda prvenstva za davanje u najam stanova na kojima Grad Varaždin ima vlasništvo ili pravo raspolaganja za razdoblje od 2023. do 2024. godinu (KLASA: 371-01/23-01/1, URBROJ: 2186-1-05-05/6-23-86) važeća je do donošenja nove liste reda prvenstva.

Članak 75.

Za stanove za koje postoje ugovori o najmu, sklapanje dodataka ugovoru o najmu vršit će se u skladu s odredbama ovog Pravilnika.

Članak 76.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.

GRADONAČELNIK

dr.sc. Neven Bosilj

DOSTAVITI:

1. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
Ulica Republike Austrije 14, Zagreb,
2. Gradonačelnik Grada Varaždina, dr.sc. Neven Bosilj,
3. Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina,
4. „Službeni vjesnik Grada Varaždina“,
5. Pismohrana.

O b r a z l o ž e n j e **uz Nacrt pravilnika o najmu stanova**

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OPĆEG AKTA

Osnova za donošenje ovog Pravilnika sadržana je u odredbi članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20 i 36/24), članka 48. stavka Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 69. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 4/21-pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23),

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI DONOŠENJEM ODLUKE

U postojećem Pravilniku o najmu stanova bilo je potrebno uskladiti odredbe koje se odnose na obavljanje administrativno stručnih poslova. Ranije, u vrijeme donošenja Pravilnika je te poslove obavljala Javna ustanova Gradski stanovi, a danas ih obavlja Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo. Tehničke poslove, i to kontrolu korištenja stana, primopredaju, nadzor nad izvođenjem radova od strane najmoprimca i slično, obavlja Javna ustanova Gradski stanovi.

U skladu s člankom 51. Zakona o najmu stanova Pravilnik donosi gradonačelnik Grada Varaždina, a u skladu s člankom 10. stavak 1. točka 2. provodi se savjetovanje s javnošću.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OPĆEG AKTA, TE NAČIN KAKO ĆE SE OSIGURATI

Za provođenje predloženog Pravilnika nisu potrebna dodatna sredstva.

IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PRIJEDLOGA OPĆEG AKTA

Uz članak 1.

Ovim člankom se utvrđuju pitanja koja se reguliraju ovim Pravilnikom.

Uz članak 2.

Ovaj članak utvrđuje na koje stanove se odnosi ovaj Pravilnik.

Uz članak 3.

Utvrđene su definicije stana i stambenog prostora.

Uz članak 4.

Utvrđena je veličina stana koji se može dati u najam.

Uz članak 5.

Utvrđeni su uvjeti za podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam.

Uz članak 6.

Utvrđuje da se stanovi daju u najam po redoslijedu utvrđenom u Listi reda prvenstva.

Uz članak 7.

Utvrđuje izuzetke za dodjelu stana osobama koje nisu na Listi.

Uz članak 8.

Utvrđeni su kriteriji za sastavljanje Liste.

Uz članak 9.

Utvrđuje se broj bodova za svaku godinu prebivanja na području Grada Varaždina.

Uz članak 10.

Utvrđuje se broj bodova za svaku punu godinu radnog staža.

Uz članak 11.

Utvrđuje se broj bodova za sudjelovanje u Domovinskom ratu.

Uz članak 12.

Utvrđuje se broj bodova na osnovu invalidnosti.

Uz članak 13.

Utvrđuje se broj bodova prema broju članova obiteljskog domaćinstva.

Uz članak 14.

Utvrđuje se broj bodova za djecu.

Uz članak 15.

Utvrđuje se broj bodova za djecu s teškoćama u razvoju ili invalidnu djecu.

Uz članak 16.

Utvrđuje se broj bodova korisniku stalne pomoći.

Uz članak 17.

Utvrđuje se broj bodova temeljem stambenog statusa.

Uz članak 18.

Određuje se prednost u slučaju kad više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova.

Uz članak 19.

Utvrđuje se postupak javnog natječaja.

Uz članak 20.

Utvrđuje obavljanje stručnih i administrativnih, te tehničkih poslova.

Uz članak 21.

Utvrđuje kome se podnosi zahtjev.

Uz članak 22.

Utvrđuje da je podnositelj zahtjeva dužan priložiti i svu propisanu dokumentaciju.

Uz članak 23.

Utvrđuje da postupak utvrđivanja prijedloga liste vodi Povjerenstvo za najam.

Uz članak 24.

Utvrđuje postupak sa zahtjevima podnesenim izvan roka i nepotpunim zahtjevima.

Uz članak 25.

Utvrđuje postupak donošenja Lista.

Uz članak 26.

Utvrđuje sadržaj svake liste.

Uz članak 27.

Regulira pravo prigovora na Listu.

Uz članak 28.

Utvrđuje donošenje konačne Liste.

Uz članak 29.

Utvrđuje sadržaj konačne Liste.

Uz članak 30.

Utvrđuje obavezu obavještanja o svim promjenama.

Uz članak 31.

Utvrđuje dodjelu stanova i stambenih prostora.

Uz članak 32.

Utvrđuje postupak u slučaju kad se dogode promjene za vrijeme važenja Liste.

Uz članak 33.

Utvrđuje postupak ako osoba s Liste odbije stan ili stambeni prostor.

Uz članak 34.

Utvrđuje postupak ako dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva.

Uz članak 35.

Utvrđuje postupak u slučaju razvoda braka.

Uz članak 36.

Utvrđuje da postupak provodi Povjerenstvo.

Uz članak 37.

Utvrđuje obavezu prihvatanja adekvatnog stana.

Uz članak 38.

Utvrđuje obaveze najmoprimca.

Uz članak 39.

Utvrđuje obavezu sklapanja ugovora.

Uz članak 40.

Utvrdjuje da se osoba koja nije sklopila ugovor o najmu briše s liste.

Uz članak 41.

Utvrdjuje rok na koji se sklapa ugovor o najmu.

Uz članak 42.

Utvrdjuje pravo i obavezu useljenja u stan u utvrđenom roku.

Uz članak 43.

Utvrdjuje mogućnost produljenja roka za useljenje.

Uz članak 44.

Utvrdjuje sadržaj ugovora o najmu.

Uz članak 45.

Utvrdjuje kontrolu korištenja stana.

Uz članak 46.

Utvrdjuje način korištenja stana.

Uz članak 47.

Utvrdjuje mogućnost zamjene stana.

Uz članak 48.

Utvrdjuje zabranu davanja stana ili dijela stana u podnajam.

Uz članak 49.

Utvrdjuje uvjete za adaptaciju stana ili vršenje preinaka.

Uz članak 50.

Utvrdjuje obavezu vraćanja stana kad najmoprimac stekne kuću ili stan.

Uz članak 51.

Utvrdjuje vođenje popisa stanova.

Uz članak 52.

Utvrdjuje kontrolu plaćanja najamnine.

Uz članak 53.

Utvrdjuje postupak preuzimanja stana nakon iseljenja.

Uz članak 54.

Utvrdjuje načine prestanka ugovora o najmu stana.

Uz članak 55.

Utvrdjuje postupak u slučaju smrti najmoprimca.

Uz članak 56.

Utvrdjuju se i dodatni uvjeti za raskid ugovora o najmu stana.

Uz članak 57.

Utvrđuje se postupak kod raskida ugovora.

Uz članak 58.

Utvrđuje uvjete za otkaz ugovora o najmu.

Uz članak 59.

Utvrđuje uvjete za otkaz ugovora o najmu.

Uz članak 60.

Utvrđuje način otkazivanja ugovora o najmu.

Uz članak 61.

Utvrđuje raskid ugovora u skladu sa Zakonom.

Uz članak 62.

Utvrđuje prestanak ugovora o najmu sporazumom.

Uz članak 63.

Utvrđuje pravila za primopredaju stana.

Uz članak 64.

Utvrđuje koje troškove plaća najmoprimac.

Uz članak 65.

Utvrđuje obavezu korištenja stana samo u svrhu utvrđenu ugovorom.

Uz članak 66.

Utvrđuje obavezu plaćanja najamnine.

Uz članak 67.

Utvrđuje vrste najamnine.

Uz članak 68.

Daje odredbe o zaštićenoj najamnini.

Uz članak 69.

Utvrđuje pravila za izvođenje radova u stanu.

Uz članak 70.

Utvrđuje način povrata uložених sredstava.

Uz članak 71.

Utvrđuje dan dospijeca mjesečne najamnine.

Uz članak 72.

Utvrđuje mogućnost sklapanja ugovora za stan veće ili manje površine.

Uz članak 73.

Utvrđuje postupak godišnje revizije svih najmoprimaca i ugovora o najmu.

Uz članak 74.

Utvrđuje prestanak važenja dosadašnjeg Pravilnika.

Uz članak 75.

Utvrđuje se postupak sklapanja dodataka ugovora o najmu.

Uz članak 76.

Ovim člankom utvrđuje se stupanje na snagu i objava Odluke.