



REPUBLIKA HRVATSKA
Krapinsko-zagorska županija
Općina Hum na Sutli
Općinsko vijeće

KLASA: 371-03/26-01/0002
URBROJ:2140-14-01-26-4
Hum na Sutli, 22. rujna 2026.

Temeljem članka 51. Zakona o najmu stanova (NN broj 91/96, 48/98, 68/98, 22/06, 68/18, 105/20, 36/24), članka 35. i 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 30. Statuta Općine Hum na Sutli (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 9/21) Općinsko vijeće Općine Hum na Sutli na sjednici održanoj dana 22. rujna 2026. godine donijelo je

ODLUKU
o davanju stanova u najam

I. UVODNA ODREDBA

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti, mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova koji su u vlasništvu Općine Hum na Sutli (u daljnjem tekstu: stanovi), najamnina te prava i obveze ugovornih strana.

II. UVJETI ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 2.

Stanovi u vlasništvu Općine Hum na Sutli daju se u najam državljanima RH pod sljedećim uvjetima:

- da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva imaju prebivalište na području Općine Hum na Sutli najmanje 10 godina bez prekida,
- da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,
- da podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu stan ili kuću na području Republike Hrvatske.

Uvjeti iz stavka 1. ovog članka trebaju se zadovoljiti kumulativno.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu odredbe stavka 1. ovog članka smatra se bračni drug, srodnici po krvi u prvoj liniji, pastorčad i usvojenici, usvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog Zakona dužan uzdržavati te osoba koja živi s njima u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom.

Članak 3.

Pravo na dodjelu stana u najam ne ostvaruje:

- osoba koja se dovela u nepovoljni stambeni status prodajom ili darivanjem obiteljske kuće ili stana,
- osoba koja stanuje u odgovarajućem stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja,
- osobe iz članka 2. ove Odluke, ako one ili članovi njihove obitelji na području Republike Hrvatske imaju u vlasništvu ili suvlasništvu useljivu kuću ili stan.

Pod odgovarajućim stanom u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja smatra se stanovanje u stanu koji predstavlja zasebnu građevinsku cjelinu, odvojenu od stana roditelja ili supružnika roditelja.

Članak 4.

U smislu ove Odluke, obitelj, odnosno obiteljsko domaćinstvo čine osobe navedene u članku 2. stavku 3. ove Odluke, koje zajedno žive, ostvaruju prihode i troše ih zajedno.

Članak 5.

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac samostalno koristi (garaže, praonice rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

III. MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 6.

Stanovi se daju u najam podnositeljima zahtjeva po redoslijedu utvrđenom Listom prvenstva. Lista prvenstva se utvrđuje temeljem mjerila iz ove Odluke, a nakon provedenog javnog poziva.

Članak 7.

Mjerila za utvrđivanje Liste prvenstva su:

1. stambeni status - uvjeti stanovanja,
2. prihod članova obitelji,
3. broj članova obitelji,
4. vrijeme neprekidnog prebivališta na području Općine Hum na Sutli,
5. socijalno - zdravstveni status,
6. broj malodobne djece i djece na redovnom školovanju,
7. osoba, žrtva obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izašla iz nasilničke veze.

Stambeni status

Članak 8.

Prema stambenom statusu podnositelju zahtjeva pripada:

1. osobi u nužnom smještaju ili prostorima koji se ne smatraju stanom - 8 bodova,
2. osobi bez stana – podstanaru sa ovjerenim ugovorom o najmu stana - 5 bodova,

3. osobi koja stanuje kod roditelja, roditelja bračnog ili izvanbračnog druga, odnosno roditelja životnog ili neformalnog životnog partnera, a stan ne odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva - **3 boda**.

Stambeni status dokazuje se ugovorom o najmu stana, potvrdom nadležnih tijela o statusu nužnog smještaja ili dokazom o vlasništvu nekretnine roditelja. U slučaju podstanarstva bez ugovora o najmu, stambeni status dokazuje se izjavom podnositelja i potpisom dvaju svjedoka ovjerenom kod javnog bilježnika, uz obveznu terensku provjeru i potvrdu Povjerenstva za dodjelu stanova u najam.

Prihod članova obitelji

Članak 9.

Prema visini prosječnih mjesečnih prihoda po članu obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi ako prihod iznosi:

1. do 19,99% prosječno isplaćene mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj kalendarskoj godini - **8 bodova**,
2. od 20% do 39,99% prosječno isplaćene mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj kalendarskoj godini - **4 boda**,
3. od 40% do 50% prosječno isplaćene mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj kalendarskoj godini - **1 bod**.

Prosječnim mjesečnim prihodom iz stavka 1. ovog članka smatra se ukupan neto prihod svih članova obiteljskog domaćinstva ostvaren u prethodnoj kalendarskoj godini umanjen za iznos uplaćenog doprinosa za mirovinsko osiguranje i poreza na dohodak.

Visina prihoda dokazuje se službenom potvrdom Porezne uprave o visini dohodaka i primitaka za sve članove obiteljskog domaćinstva za prethodnu kalendarsku godinu.

Broj članova obitelji

Članak 10.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi:

- a) samac - **4 boda**,
- b) dva člana obiteljskog domaćinstva - **4 boda**,
- c) tri člana obiteljskog domaćinstva - **6 bodova**,
- d) četiri i više članova obiteljskog domaćinstva - **8 bodova**.

Podnositelju zahtjeva dodatno pripadaju bodovi za obiteljski status:

- e) status samohranog roditelja - **6 bodova**,
- f) status jedno roditeljske obitelji - **10 bodova**.

Okolnosti iz stavka 1. ovog članka dokazuju se uvjerenjem ili elektroničkim zapisom o prebivalištu za sve članove obiteljskog domaćinstva, izdanim od nadležnog tijela, na temelju kojeg je moguće nedvojbeno utvrditi da svi članovi obiteljskog domaćinstva neprekidno prebivaju na istoj adresi.

Okolnosti iz stavka 2. točaka e) i f) ovog članka dokazuju se pravomoćnom presudom o razvodu braka, odlukom o roditeljskoj skrbi, rješenjem Hrvatskog zavoda za socijalni rad o priznatom pravu na privremeno uzdržavanje djeteta, smrtnim listom za drugog roditelja, izvatkom iz matice rođenih za dijete iz kojeg je vidljivo da je upisan samo jedan roditelj ili drugom odgovarajućom službenom dokumentacijom.

Vrijeme neprekidnog prebivanja na području Općine

Članak 11.

Prema vremenu neprekidnog prebivališta na području Općine Hum na Sutli, podnositelju zahtjeva pripada:

1. za 10 godina neprekidnog prebivališta - **1 bod**,
2. od navršenih 11 do 15 godina neprekidnog prebivališta - **2 boda**,
3. od navršenih 16 do 20 godina neprekidnog prebivališta - **3 boda**,
4. za 21 i više godina neprekidnog prebivališta - **4 boda**.

Okolnosti iz stavka 1. ovog članka dokazuju se uvjerenjem o prebivalištu s povijesnim podacima koje izdaje nadležna Policijska uprava odnosno Policijska postaja Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske.

Socijalno – zdravstveni status

Članak 12.

Prema zdravstvenom stanju i stupnju funkcionalnog oštećenja podnositelja zahtjeva ili članova njegovog obiteljskog domaćinstva, podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi:

1. za osobu s utvrđenim četvrtim (4.) stupnjem težine funkcionalnog oštećenja (stari sustav: 100% oštećenja organizma) - **20 bodova**,
2. za osobu s utvrđenim trećim (3.) stupnjem težine funkcionalnog oštećenja (stari sustav: 80% do 90% oštećenja organizma) - **15 bodova**,
3. za dijete s teškoćama u razvoju s utvrđenim trećim (3.) ili četvrtim (4.) stupnjem težine oštećenja zdravlja - **10 bodova**,
4. za osobu kod koje je utvrđen trajni i potpuni gubitak radne sposobnosti (opća nesposobnost za rad) - **20 bodova**.

Bodovi iz stavka 1. ovog članka mogu se ostvariti samo po jednoj, za podnositelja zahtjeva najpovoljnijoj osnovi, te se bodovi po različitim članovima obiteljskog domaćinstva ne mogu zbrajati.

Okolnosti iz ovog članka dokazuju se:

- pravomoćnim rješenjem Hrvatskog zavoda za socijalni rad o pravu na inkluzivni dodatak (iz kojeg je vidljiva razina potpore),
- nalazom i mišljenjem Zavoda za vještačenje, profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba s invaliditetom (ZOSI),
- pravomoćnim rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o trajnom gubitku radne sposobnosti.

Broj malodobne djece i djece na redovnom školovanju

Članak 13.

Prema broju maloljetne djece i djece na redovnom školovanju, podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi:

- a) za svako maloljetno dijete - **3 boda**,
- b) za svako uzdržavano punoljetno dijete na redovnom školovanju - **3 boda**.

Okolnosti iz stavka 1. ovog članka dokazuju se:

- Izvatkom iz matice rođenih ili rodnim listom (za maloljetnu djecu),

- potvrdom škole, visokog učilišta ili elektroničkim zapisom iz sustava e-Građani o redovnom upisu u tekuću školsku, odnosno akademsku godinu (za punoljetnu djecu na redovnom školovanju).

Osoba, žrtva obiteljskog nasilja koja je, sa ili bez djece, izašla iz nasilničke veze

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva koji ima status žrtve obiteljskog nasilja i koji je, s djecom ili bez njih, napustio nasilničku obiteljsku ili izvanbračnu zajednicu, pripada - **3 boda**.

Okolnost iz stavka 1. ovog članka dokazuje se:

- potvrdom ili uvjerenjem doma za žrtve nasilja u obitelji (sigurne kuće) o smještaju žrtve,
- potvrdom nadležne policijske uprave odnosno policijske postaje o prijavljenom nasilju u obitelji,
- pravomoćnom sudskom presudom ili rješenjem o izrečenim zaštitnim mjerama, ili
- službenim izvješćem/ potvrdom Hrvatskog zavoda za socijalni rad o poduzetim radnjama u svrhu zaštite žrtve od nasilja u obitelji.

Članak 15.

Red prvenstva na Listi prvenstva utvrđuje se na temelju ukupnog zbroja bodova koji pojedinom podnositelju zahtjeva pripadaju po mjerilima iz ove Odluke.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva nakon bodovanja ostvare jednak ukupni broj bodova, prednost na Listi prvenstva utvrđuje se prema sljedećem redoslijedu prvenstva mjerila:

1. prednost ima podnositelj koji je ostvario veći broj bodova po osnovi stambenog statusa i uvjeta stanovanja,
2. ako je broj bodova i dalje izjednačen, prednost ima podnositelj s većim brojem bodova po osnovi nižeg prihoda članova obiteljskog domaćinstva,
3. ako je broj bodova i dalje izjednačen, prednost ima podnositelj s većim brojem bodova po osnovi broja članova obiteljskog domaćinstva,
4. ako je broj bodova i dalje izjednačen, prednost ima podnositelj koji je ostvario bodove po osnovi statusa žrtve obiteljskog nasilja.

Ako se red prvenstva ne može utvrditi ni primjenom kriterija iz stavka 2. ovog članka, prednost ima podnositelj zahtjeva koji ima duže vrijeme neprekidnog prebivališta na području Općine Hum na Sutli, a ako je i to vrijeme identično, prednost ima podnositelj čiji je zahtjev ranije zaprimljen u pisarnici Općine Hum na Sutli.

IV. POSTUPAK DAVANJA STANOVA U NAJAM

Članak 16.

Postupak za davanje stanova u najam pokreće se raspisivanjem javnog poziva.

Odluku o raspisivanju javnog poziva te Odluku o imenovanju Povjerenstva za utvrđivanje Liste prvenstva (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) donosi Općinski načelnik Općine Hum na Sutli.

Javni poziv objavljuje se istodobno na oglasnoj ploči i na službenoj internetskoj stranici Općine Hum na Sutli, a može se objaviti i u lokalnim javnim glasilima ili na drugi prikladan način.

Rok za podnošenje prijave na javni poziv iznosi 30 (trideset) dana od dana njegove objave na oglasnoj ploči Općine Hum na Sutli.

Članak 17.

Postupak po javnom pozivu i utvrđivanje Liste prvenstva provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo ima predsjednika i 4 (četiri) člana koje imenuje Općinski načelnik Općine Hum na Sutli.

Stručne i administrativne poslove za potrebe Povjerenstva obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Hum na Sutli.

Članak 18.

Zadaci Povjerenstva su:

1. pregled i administrativna provjera pristiglih prijava, provedba postupka javnog poziva te bodovanje podnositelja zahtjeva,
2. utvrđivanje i objava Prijedloga liste prvenstva,
3. razmatranje podnesenih prigovora i davanje obrazloženog mišljenja o prigovorima na Prijedlog liste prvenstva Općinskom načelniku,
4. utvrđivanje konačnog Prijedloga liste prvenstva.

Članak 19.

Javni poziv mora sadržavati uvjete za davanje stanova u najam, mjerila na temelju kojih se utvrđuje red prvenstva na Listi prvenstva, rok za podnošenje prijave te naznaku isprava i dokaza koje je potrebno priložiti uz prijavu.

Prijava na javni poziv podnosi se na posebnom obrascu kojeg zainteresirani podnositelji mogu podići u Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Hum na Sutli ili preuzeti na službenoj internetskoj stranici Općine.

Uz prijavu na javni poziv prilaže se pisana izjava podnositelja zahtjeva i svih punoljetnih članova obiteljskog domaćinstva o prihodima i imovini, njihova izjava o suglasnosti da Povjerenstvo izvrši uvid u sve podatke o njihovoj imovini, dohotku i ostalim ostvarenim prihodima, kao i izjava o privoli za obradu osobnih podataka u svrhu provedbe javnog poziva, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka.

Članak 20.

Za bodovanje prema mjerilima iz ove Odluke u obzir se uzimaju isključivo okolnosti i činjenice koje postoje na dan objave javnog poziva.

Nepravovremene prijave (podnesene nakon isteka roka iz javnog poziva) Povjerenstvo odbacuje zaključkom.

Ako je prijava nepotpuna (ne sadrži obvezne dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 2. ove Odluke), Jedinostveni upravni odjel u ime Povjerenstva pozvat će podnositelja zaključkom da prijavu dopuni u roku od 8 (osam) dana. Ako podnositelj u zadanom roku ne dopuni prijavu, Povjerenstvo prijavu odbacuje zaključkom.

Ako uz prijavu nisu dostavljeni dokazi o ispunjavanju pojedinih mjerila za bodovanje na koja se podnositelj poziva, prijava se neće odbaciti, već će se bodovanje izvršiti bez dodjele bodova za ona mjerila za koja nije dostavljena dokumentacija.

Prijavu podnositelja koji ne ispunjava opće uvjete iz članka 2. i članka 3. ove Odluke, Povjerenstvo odbija rješenjem.

Protiv zaključka o odbacivanju i rješenja o odbijanju prijave, podnositelj ima pravo podnijeti prigovor Općinskom načelniku Općine Hum na Sutli u roku od 8 (osam) dana od dana primitka akta.

Općinski načelnik rješava o prigovoru u roku od 15 (petnaest) dana, a njegov je akt konačan.

Članak 21.

Prijedlog liste prvenstva koji je utvrdilo Povjerenstvo objavljuje se istodobno na oglasnoj ploči i na službenoj internetskoj stranici Općine Hum na Sutli.

Podnositelji prijava imaju pravo podnijeti pisani prigovor na utvrđeni redoslijed u Prijedlogu liste prvenstva i obavljeno bodovanje u roku od 8 (osam) dana od dana objave Prijedloga liste na oglasnoj ploči Općine Hum na Sutli.

Prigovor se podnosi Općinskom načelniku Općine Hum na Sutli putem Jedinственог управног одјела.

Prije donošenja odluke o prigovoru, Općinski načelnik upućuje prigovor Povjerenstvu koje je dužno ponovno razmotriti bodovanje i dokumentaciju te u roku od 8 (osam) dana dostaviti Općinskom načelniku obrazloženo mišljenje o osnovanosti prigovora.

Općinski načelnik odlučuje o prigovoru rješenjem u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaprimanja mišljenja Povjerenstva. Rješenje Općinskog načelnika po prigovoru je konačno.

Članak 22.

Nakon odluke po prigovorima načelnik utvrđuje konačnu Listu prvenstva.

Lista prvenstva sadrži:

1. redni broj,
2. prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
3. broj bodova po pojedinim mjerilima i ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
4. mjesto i datum utvrđivanja konačne Liste prvenstva te potpis načelnika.

Konačna Lista prvenstva objavljuje se na oglasnim pločama i službenim internetskim stranicama Općine.

Članak 23.

Odluku o dodjeli stana u najam podnositeljima zahtjeva, sukladno utvrđenom redoslijedu na Konačnoj listi prvenstva te ovisno o raspoloživom stambenom fondu, donosi Općinski načelnik Općine Hum na Sutli.

Ako podnositelj zahtjeva koji je prema Konačnoj listi prvenstva stekao pravo na najam stana, bez opravdanog razloga odbije u roku od 8 (osam) dana od dana primitka pisane ponude potpisati izjavu o prihvaćanju ponuđenog stana, gubi pravo na dodjelu stana po toj

Konačnoj listi prvenstva, a pravo na dodjelu stana ostvaruje sljedeći podnositelj zahtjeva na Konačnoj listi prvenstva.

Na temelju Odluke iz stavka 1. ovog članka, podnositelj zahtjeva i Općina Hum na Sutli sklapaju Ugovor o najmu stana u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja Odluke o dodjeli stana u najam.

Članak 24.

Po dobivanju mogućnosti raspolaganja stanom, Jedinostveni upravni odjel Općine Hum na Sutli pisanim putem obavještava podnositelja zahtjeva koji je u tom trenutku prvi na Konačnoj listi prvenstva, radi utvrđivanja njegove zainteresiranosti za dodjelu tog raspoloživog stana u najam.

Podnositelj zahtjeva dužan je u roku od 8 (osam) dana od dana primitka pisane obavijesti iz stavka 1. ovog članka dostaviti Jedinostvenom upravnom odjelu pisanu izjavu o prihvatanju ili odbijanju ponuđenog stana.

Ako se podnositelj zahtjeva u roku iz stavka 2. ovog članka ne očituje ili ako ponuđeni stan odbije, primjenjuje se odredba članka 23. ove Odluke, a Jedinostveni upravni odjel obavještava sljedećeg podnositelja zahtjeva na Konačnoj listi prvenstva.

Članak 25.

Podnositelj zahtjeva prihvatanje ponuđenog stana potvrđuje davanjem pisane suglasnosti u roku utvrđenom ovom Odlukom.

Podnositelj zahtjeva koji ima pravo na dodjelu stana u najam, a bez opravdanog razloga ne prihvati ponuđeni odgovarajući stan, briše se s Liste prvenstva zaključkom Povjerenstva.

S Liste prvenstva zaključkom Povjerenstva briše se i onaj podnositelj zahtjeva za kojeg se tijekom vremena važenja Liste prvenstva utvrdi da je prestao ispunjavati bilo koji od općih uvjeta za davanje stana u najam propisanih člankom 2. i člankom 3. ove Odluke.

Najamnina

Članak 26.

Za korištenje stana najamoprimac je dužan plaćati najamninu.

Visinu najamnine po kvadratnom metru (m²) neto korisne površine stana utvrđuje Općinski načelnik Općine Hum na Sutli posebnom odlukom, sukladno mjerilima i zakonskim propisima Republike Hrvatske o načinu utvrđivanja slobodno ugovorene i zaštićene najamnine.

Najamninom iz stavka 1. ovog članka nisu obuhvaćeni troškovi korištenja stana i zgrade (režijski troškovi: potrošnja električne energije, vode, plina, odvoz otpada, troškovi grijanja, dimnjačarske usluge, komunalna naknada, naknada za uređenje voda te zajednička pričuva zgrade), koje je najamoprimac dužan plaćati izravno isporučiteljima usluga ili putem upravitelja zgrade.

Najamnina se plaća mjesečno, najkasnije do 15. (petnaestog) dana u mjesecu za tekući mjesec, na žiroračun proračuna Općine Hum na Sutli.

Ugovor o najmu stana

Članak 27.

Na temelju Odluke o dodjeli stana u najam, s podnositeljem zahtjeva sklapa se Ugovor o najmu stana u pisanom obliku.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od **3 (tri) godine**.

Nakon isteka roka iz stavka 2. ovog članka, ugovorne strane mogu sklopiti ugovor na novi rok od 3 (tri) godine, pod uvjetom da najmoprimac i dalje ispunjava uvjete iz ove Odluke, da nema dugovanja s osnove najamnine i režijskih troškova te da je ugovor o najmu stana uredno izvršavao.

Ugovor o najmu stana u ime Općine Hum na Sutli sklapa Općinski načelnik.

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana. Ako najmoprimac bez opravdanog razloga ne useli u stan u navedenom roku, sklopljeni Ugovor o najmu stana prestaje važiti.

Prava i obveze ugovornih strana

Članak 28.

Najmoprimac je dužan koristiti stan isključivo u svrhu stanovanja, na način utvrđen Zakonom, ovom Odlukom i sklopljenim Ugovorom o najmu stana.

Najmoprimac je dužan ovlaštenim osobama Općine Hum na Sutli dopustiti ulazak u stan radi kontrole namjenskog korištenja i održavanja stana.

Kontrolu iz stavka 2. ovog članka obavlja komunalno redarstvo Općine Hum na Sutli, o čemu komunalni redar sastavlja službeni zapisnik. Redovita kontrola obavlja se uz prethodnu najavu najmoprimcu najmanje 3 (tri) dana prije provođenja kontrole.

Kontrola iz ovog članka obavlja se bez prethodne najave u slučaju hitnih intervencija radi sprječavanja štete na imovini, kao i u slučajevima postojanja opravdane sumnje ili dojave da:

1. najmoprimac ne koristi stan za stanovanje,
2. najmoprimac izvodi preinake na stanu, zajedničkim prostorijama ili uređajima zgrade bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca,
3. je najmoprimac dao stan ili dio stana u podnajam, ili je u stan uselio osobe koje nisu navedene u Ugovoru o najmu stana.

Članak 29.

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pisanom obliku kao solemnizirana javnobilježnička isprava (ovršna isprava) na trošak najmoprimca.

Ugovor o najmu stana obvezno sadrži sljedeće bitne odredbe:

1. naznaku ugovornih strana,
2. opis stana koji se daje u najam (adresa, zgrada, ulica, kućni broj, broj stana, kat, broj prostorija i neto korisna površina stana),
3. visinu i način plaćanja najamnine te rokove plaćanja,

4. odredbu kojom se najmoprimac izričito obvezuje na pristanak povećanja najamnine koja će uslijediti za vrijeme trajanja najma prema odlukama nadležnog tijela Općine Hum na Sutli,
5. odredbu o pravu uporabe zajedničkih dijelova zgrade, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi te korištenja pripadajućeg zemljišta,
6. vrstu i način plaćanja troškova u vezi sa stanovanjem (režijski troškovi),
7. podatke o članovima obiteljskog domaćinstva koji će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom,
8. obveze ugovornih strana glede tekućeg i investicijskog održavanja stana,
9. vrijeme trajanja najma stana,
10. odredbe o otkazu i raskidu ugovora o najmu stana te otkaznim rokovima,
11. odredbu o pravu vlasnika (najmodavca) i ovlaštenih osoba Općine da pregledaju stan,
12. odredbu kojom se najmoprimac izričito odriče prava potraživanja i povrata vlastitog uloga za eventualna ulaganja u stan,
13. odredbu o strogoj zabrani davanja stana ili dijela stana u podnajam,
14. odredbu o obveznom sastavljanju zapisnika o primopredaji stana,
15. odredbu da je najmoprimac dužan koristiti stan isključivo u svrhu stanovanja,
16. izričitu suglasnost najmoprimca da se na temelju ugovora može, radi naplate dospjelih, a neplaćenih iznosa najamnine i režijskih troškova ili radi ispražnjenja i predaje stana u posjed, izravno provesti prisilna ovrha (ovršna klauzula),
17. mjesto i datum zaključenja ugovora te potpise ugovornih strana.

Članak 30.

Ugovor o najmu stana sklopljen na određeno vrijeme produljuje se pod istim uvjetima na novi rok od **3 (tri) godine**, ako najmoprimac najmanje 30 (trideset) dana prije isteka ugovorenog vremena podnese pisani zahtjev za produljenje ugovora o najmu stana.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovog članka, najmoprimac je dužan priložiti dokaze da on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva i dalje ispunjavaju uvjete iz članka 2. i članka 3. ove Odluke, te potvrdu Jedininstvenog upravnog odjela da nema dospjelih, a neplaćenih dugovanja s osnove najamnine i režijskih troškova.

O produljenju ugovora o najmu stana ugovorne strane sklapaju dodatak ugovoru (aneks) ili novi ugovor o najmu stana u obliku ovršne isprave, sukladno odredbama ove Odluke.

Prestanak i otkaz ugovora o najmu stana

Članak 31.

Ugovor o najmu stana prestaje istekom roka, otkazom, raskidom ili sporazumom o prestanku ugovora o najmu stana, te ako se najmoprimac i drugi korisnici stana koriste stanom suprotno odredbama Zakona o najmu stanova i sklopljenom ugovoru o najmu stana.

Članak 32.

Najmodavac može otkazati Ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu o najmu stanova i sklopljenom Ugovoru o najmu stana, a osobito:

1. ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najmninu i druge ugovorene troškove u vezi sa stanovanjem,

2. ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez prethodnog pisanog dopuštenja najmodavca,
3. ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge stanare ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stana ili poslovnog prostora,
4. ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u Ugovoru o najmu stana i to neprekidno dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kada je riječ o bračnom ili izvanbračnom drugu, životnom ili neformalnom životnom partneru, potomku, roditelju, osobi koju je prema zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć i to samo dok potreba za nužnom njegom i pomoći traje,
5. ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

Najmodavac ne može najmoprimcu otkazati Ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovog članka, ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 (trideset) dana otkloni razloge za otkaz.

Najmodavac ima pravo otkazati Ugovor o najmu stana bez opomene iz stavka 2. ovog članka ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno Ugovoru o najmu stana, odnosno Zakonu o najmu stanova.

Članak 33.

Najmodavac može raskinuti Ugovor o najmu stana bez prethodne opomene ako:

1. najmoprimac ili drugi korisnici stana svojom krivnjom nanose štetu zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade, a koju nisu otklonili u roku od 30 (trideset) dana od dana nastanka štete,
2. najmoprimac vrši preinake na stanu, zajedničkim prostorijama i uređajima zgrade bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

Najmodavac raskida Ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom za iseljenje iz stana koji ne može biti kraći od 15 (petnaest) dana.

Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u roku koji je odredio najmodavac, Općina Hum na Sutli pokreće postupak prisilnog ispražnjenja i predaje stana u posjed na temelju ovršne klauzule iz Ugovora o najmu stana, odnosno podnosi tužbu za iseljenje nadležnom sudu.

Članak 34.

Najmoprimac može otkazati Ugovor o najmu stana sklopljen na određeno vrijeme i prije isteka ugovorenog roka, ali je o tome dužan pisanim putem izvijestiti najmodavca najmanje 30 (trideset) dana prije namjeravanog iseljenja iz stana.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 35.

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

Članak 36.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije".

**PREDSJEDNICA
OPĆINSKOG VIJEĆA**
Janja Boršić