



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ČEPIN
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 370-01/20-01/3

URBROJ: 2158/05-20-1

Čepin, 17. prosinca 2020.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18. i 105/20.) i članka 32. Statuta Općine Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“, broj 5/20.-pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Čepin na svojoj 29. sjednici održanoj dana 17. prosinca 2020. godine, donijelo je

ODLUKU
o davanju stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se postupak, uvjeti, kriteriji i tijela za davanje stanova u vlasništvu Općine Čepin u najam, te prava i obveze ugovornih strana.

II. DAVANJE STANOVA U VLASNIŠTVU OPĆINE ČEPIN U NAJAM

1. Uvjeti i kriteriji za davanje stanova u najam

Članak 2.

Stanovi u vlasništvu Općine Čepin daju se u najam u skladu s odredbama ove Odluke.

Članak 3.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke daju se u najam pod sljedećim uvjetima:

- a) da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske,
- b) da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području Općine Čepin i to najmanje posljednjih 10 godina bez prekida,
- c) da podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam kao i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva na području Općine Čepin:
 - nemaju u najmu stan u vlasništvu Općine Čepin ili Republike Hrvatske, kao ni stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske, odnosno da u posljednjih 10 godina nisu nekretninu prodali, darovali ili na bilo koji način otuđili,
 - ne koriste stan u vlasništvu Općine Čepin bez valjane pravne osnove,

- nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,

- da ukupni prosječni mjesečni neto prihod obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvaren u prethodnoj godini (sva sredstva ostvarena po osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način) ne prelaze iznos prosječne mjesečne isplaćene neto-plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini, a kod samaca iznos od 50% prosječne mjesečne isplaćene neto-plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini.

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

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu odredbe stavka 1. ovog članka smatra se bračni drug, te sljedeće moguće osobe koje s podnositeljem zahtjeva zajedno žive, privređuju, ostvaruju prihod na drugi način i troše ga zajedno: srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorčad i usvojenici, usvojitelj 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 sukladno zakonu kojim se uređuju obiteljski odnosi može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Članak 4.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke daju se u najam podnositeljima zahtjeva prema redosljedu utvrđenom na Listi reda prvenstva, na temelju zbroja bodova po kriterijima utvrđenim ovom Odlukom.

Lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđuje se na osnovi sljedećih mjerila:

- a) dužina prebivanja na području Općine Čepin
 - b) broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva
 - c) broj maloljetne djece i djece na redovitom školovanju
 - d) sudjelovanje u Domovinskom ratu
 - e) socijalno stanje (samohrani roditelj, zajamčena minimalna naknada)
 - f) zdravstveno stanje
- prema invalidnosti i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i člana domaćinstva,
- priznatom statusu hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata sukladno Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji,

Članak 5.

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

Članak 6.

Prema broju članova obitelji podnositelju zahtjeva pripada sljedeći broj bodova:

a) samac	5 bodova
b) dva člana	10 bodova
c) tri člana	15 bodova
d) četiri člana	20 bodova
e) pet i više članova	25 bodova

Članak 7.

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

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

Članak 8.

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

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

Članak 9.

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

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

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva koji je samohrani roditelj za dijete za koji sam skrbi i uzdržava ga pripada:

- a) za jedno dijete 10 bodova
- b) za svako sljedeće dijete 2 boda

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovog članka dokazuje se presudom o razvodu braka, izvodom iz matične knjige rođenih za dijete, smrtnim listom bračnog druga, odlukom o roditeljskoj skrbi ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Članak 11.

Podnositelju zahtjeva, korisniku zajamčene minimalne naknade koju odobrava Centar za socijalnu skrb pripada 5 bodova.

Članak 12.

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

- a) osobi s utvrđenim fizičkim ili mentalnim invaliditetom višim od 50 % 15 bodova
- b) osobi s utvrđenim fizičkim ili mentalnim invaliditetom do 50 % 10 bodova

Okolnosti iz točke a) i b). stavka 1. dokazuju se rješenjem nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripadaju bodovi i to:

- I i II skupina 12 bodova
- III do VI skupine 8 bodova
- VII do X skupine 4 boda

Postotak oštećenja organizma dokazuje se rješenjem nadležnog tijela državne uprave

opriznatom statusu ratnog vojnog invalida.

Članak 14.

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

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova, prednost u ostvarivanju prava na dodjelu stana u najam ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima manji ukupni prosječni mjesečni neto prihod obiteljskog domaćinstva.

Članak 15.

Odluke u vezi s najma stanova donosi općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo ima ukupno 3 člana, a imenuje ga Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Članak 16.

Stručno-administrativne, tehničke i druge poslove za općinskog načelnika i Povjerenstvo obavlja Upravni odjel za upravno-pravne poslove, društvene djelatnosti i socijalnu skrb Općine Čepin.

Članak 17.

Postupak za utvrđivanje Liste reda prvenstva pokreće općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam koji obavezno sadrži:

- a) uvjete za sudjelovanje u postupku,
- b) isprave i dokaze koji se prilažu zahtjevu,
- c) naznaku da je rok za podnošenje zahtjeva 15 dana od dana objavljivanja Javnog poziva na oglasnoj ploči i na web stranici Općine Čepin

Javni poziv za prikupljanje zahtjeva objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Čepin i na web stranici Općine Čepin.

Činjenice odlučne za utvrđivanje uvjeta za uvrštenje na Listu reda prvenstva utvrđuju se na dan objave Javnog poziva.

Članak 18.

Zahtjev za davanje stanova u najam podnosi se na posebnom obrascu, kojeg svi zainteresirani mogu dobiti u Upravnom odjelu za upravno-pravne poslove, društvene djelatnosti i socijalnu skrb Općine Čepin i na web stranicama Općine Čepin.

Članak 19.

Podnositelj zahtjeva mora uz zahtjev za davanje stana u najam priložiti dokumente kojima dokazuje pravo na uvrštenje na Listu reda prvenstva:

- a) domovnicu ili presliku osobne iskaznice,
- b) uvjerenje o prebivalištu (ne starije od 30 dana) za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva s naznakom dužine prebivanja na području Općine Čepin,

- c) izvadak iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i članove njegovog obiteljskog domaćinstva, izvadak iz matice vjenčanih za dokazivanje bračnog statusa, dokaz o izvanbračnoj zajednici – izjava ovjerena kod javnog bilježnika, kao i druge odgovarajuće isprave kojima se dokazuje odnos podnositelja zahtjeva sa članovima njegovog obiteljskog domaćinstva iz članka 3. stavak 3. ove Odluke (ne starije od 6 mjeseci),
- d) ovjerenu izjavu da ne postoje zapreke za stjecanje prava na stan iz članka 3. stavak 1. točka c). ove Odluke,
- e) dokaz o visini primanja članova obitelji (potvrda o ukupnim primanjima svih članova obitelji u posljednjih 12 mjeseci koji prethode mjesecu u kojem se podnosi zahtjev, uvjerenje Porezne uprave o visini neto prihoda za prethodnu godinu i drugo).

Podnositelj zahtjeva treba zahtjevu priložiti i isprave kojima dokazuje pravo na bodovanje po kriterijima utvrđenim ovom Odlukom na dan objave Javnog poziva:

- a) dokaz o ostvarivanju minimalne zajamčene naknade podnositelja zahtjeva i članova njegove obitelji (rješenje Centra za socijalnu skrb) – ako je podnositelj zahtjeva korisnik zajamčene minimalne naknade
- b) potvrdu nadležnog Ministarstva o statusu Hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu
- c) dokaz o statusu samohranog roditelja, (rješenje Centra za socijalnu skrb o lišenju roditeljske skrbi drugog roditelja, smrti list umrlog roditelja, rodni list djeteta i roditelja koji se prijavljuje, presuda nadležnog suda o razvodu braka i druga odgovarajuća dokumentacija)
- d) dokaz o stupnju invaliditeta i zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva i članova njegove obitelji (rješenje nadležne službe Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, mišljenje i nalaz odgovarajućeg liječnika specijaliste, odgovarajuće rješenje nadležnog tijela),
- e) druge dokaze utvrđene Javnim pozivom.

Članak 20.

Za zahtjeve koji su nepotpuni, podnositelju zahtjeva odredit će se dopunski rok od 8 dana da dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom.

Ako zahtjevu nedostaju dokazi kojima se dokazuju uvjeti iz članka 3. ove Odluke, a podnositelj zahtjeva u dopunskom roku ne upotpuni zahtjev, zahtjev će se odbiti.

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

Zahtjevi podneseni izvan roka neće se razmatrati.

2. Utvrđivanje Liste reda prvenstva

Članak 21.

Prijedlog liste i Listu reda prvenstva utvrđuje općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva u roku od 30 dana od dana objave Javnog poziva.

Podnositelji zahtjeva mogu dati prigovor na Prijedlog liste reda prvenstva u roku od 8 dana po njezinom isticanju na oglasnoj ploči Općine Čepin. Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se i na web stranicama Općine Čepin.

Nakon razmatranja prigovora općinski načelnik dužan je u roku od 30 dana od isteka

roka za podnošenje prigovora utvrditi i objaviti konačnu listu reda prvenstva za davanje stanova u najam.

Lista iz stavka 3. ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Čepin i stupana snagu slijedećeg dana od dana objave na oglasnoj ploči Općine Čepin. Lista reda prvenstva objavljuje se i na web stranicama Općine Čepin.

Članak 22.

Lista reda prvenstva sadrži:

- a) redni broj,
- b) prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva,
- c) broj bodova po pojedinim kriterijima iz članka 4. stavak 2. ove Odluke za svakog podnositelja zahtjeva i ukupan broj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- d) potpis općinskog načelnika
- e) mjesto i datum utvrđivanja liste reda prvenstva

Članak 23.

Lista reda prvenstva utvrđuje se na vrijeme od 4 godine.

Podnositelj zahtjeva koji u tijeku trajanja liste prestane ispunjavati uvjete temeljem kojih je uvršten na listu reda prvenstva, briše se s liste, o čemu odluku donosi općinski načelnik na temelju prijedloga Povjerenstva.

Podnositelji zahtjeva koji su podnijeli neistinite dokaze o ispunjavanju uvjeta za uvrštenje na listu reda prvenstva, brišu se s liste, o čemu odluku donosi općinski načelnik na temelju prijedloga Povjerenstva.

Ukoliko za vrijeme važenja liste reda prvenstva dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelj zahtjeva dužan je o tome izvijestiti Upravni odjel za upravno-pravne poslove, društvene djelatnosti i socijalnu skrb Općine Čepin te po zahtjevu upravnog odjela dostaviti dokaze o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.

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

3. Postupak dodjele stana u najam

Članak 24.

Odgovarajućim stanom smatra se stan koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje.

Članak 25.

Po dobivanju mogućnosti raspolaganja stanom, Upravni odjel za gospodarstvo i komunalno-stambenu djelatnost Općine Čepin će u okviru svojih nadležnosti:

- utvrditi da li postoji potreba izvođenja radova radi njegovog osposobljavanja za redovno stanovanje,
- utvrditi popis potrebnih radova, vrijednost radova i rokove u kojima se ti radovi mogu izvesti.

Upravni odjel za upravno-pravne poslove, društvene djelatnosti i socijalnu skrb Općine Čepin će, u okviru svoje nadležnosti, uputiti pisani poziv osobi koja je u tom trenutku prva na listi reda prvenstva radi utvrđivanja njene zainteresiranosti za dodjelu predmetnog stana u najam da se u roku od 8 dana od dana primitka pisanog poziva očituje o prihvaćanju ponuđenog stana.

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

Članak 26.

Podnositelj zahtjeva koji prihvati ponuđeni stan, dužan je u roku od 15 dana od dana prihvaćanja ponuđenog stana, dostaviti dokumente navedene u članku 19. ove Odluke kojima dokazuje da i dalje udovoljava uvjetima iz članka 3. ove Odluke.

Članak 27.

U slučaju kada podnositelj zahtjeva ne primi stan koji ne odgovara potrebama njegove obitelji, zadržava utvrđeno mjesto na listi reda prvenstva, s time što se stan nudi slijedećem podnositelju zahtjevana listi reda prvenstva.

Članak 28.

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

Odluka iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Čepin i na web stranici Općine Čepin.

Nakon proteka roka od 8 dana od dana objave odluke na oglasnoj ploči Općine Čepin, podnositelju zahtjeva koji je potpisao pismenu izjavu o prihvaćanju dodjele stana, dostavlja se Odluka s pozivom da u daljnjem roku od 8 dana od dana dostave Odluke i poziva pristupi sklapanju ugovora o najmu stana.

Ukoliko se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku od 8 dana od dana dostave poziva, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana.

Članak 29.

U slučaju da podnositelj zahtjeva odbije po pozivu Povjerenstva za davanje stanova u najam prihvatiti odgovarajući stan, u slučaju da ne dostavi isprave iz članka 19. sukladno članku 26. ove Odluke, kao i u slučaju da se ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana prema članku 28. stavak 4. ove Odluke, odlukom općinskog načelnika po prijedlogu Povjerenstva, briše se s Liste reda prvenstva, a na dodjelu stana poziva se slijedeća osoba sa liste reda prvenstva.

Članak 30.

Izuzetno, općinski načelnik može, na prijedlog Povjerenstva, stan dati u najam i izvan odnosno bez utvrđivanja Liste reda prvenstva u slijedećim slučajevima:

- osobi koja se nalazi u iznimno teškom socijalnom položaju, na temelju mišljenja i/ili preporuke nadležnog tijela za socijalnu skrb, ukoliko podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz članka 3. ove Odluke,

- osobi kojoj je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda na području Općine Čepin,
- osobi čiji su priznati rezultati rada značajni za Općinu Čepin, te ako se ocjenjuje da će svojim radom pridonijeti razvoju Općine Čepin,
- u drugim posebno opravdanim slučajevima.

4. Ugovor o najmu stana

Članak 31.

Na temelju Odluke o davanju stana u najam zaključuje se pisani ugovor o najmu stana, kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, a kojeg u ime Općine Čepin potpisuje općinski načelnik.

Članak 32.

Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme, u trajanju od 10 godina.

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

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

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

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovog članka općinski načelnik može odobriti sklapanje ugovora o najmu stana na određeno vrijeme u trajanju kraćem od 10 godina.

Članak 33.

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

- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno duže od 3 mjeseca, s time da se smatra da stan nije korišten neprekidno i kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno vraćaju u stan,
- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac stan ili dio stana daju u podnajam,
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama Ugovora o najmu stana,
- u slučaju da zbog realizacije projekta od važnosti za Općinu Čepin pojedini stan u vlasništvu Općine Čepin treba srušiti, rekonstruirati ili promijeniti mu namjenu, u kojem slučaju će Općina Čepin najmoprimca o istome obavijestiti najmanje 3 mjeseca ranije,
- 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.

Članak 34.

Najmodavac će raskinuti ugovor o najmu stana u slučajevima:

- ako se nakon zaključenja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke temeljem kojih je uvršten na Listu reda prvenstva, odnosno temeljem kojih mu je stan dat u najam na temelju propisanog postupka ili sukladno članku 28. ove Odluke,

- ako najmoprimac, njegov bračni/izvanbračni drug ili član njegovog obiteljskog domaćinstva stekne u vlasništvo ili suvlasništvo te najam obiteljsku kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Općinu Čepin.

U slučajevima iz stavka 1. ovog članka najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari. Rok za predaju stana u posjed je 30 dana od dana kad je najmodavac izvijestio najmoprimca o raskidu ugovora o najmu stana.

III. PRAVA I OBVEZE NAJMODAVCA I NAJMOPRIMCA

Članak 35.

Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je dužan useliti u stan najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora onajmu stana, odnosno u roku utvrđenim ugovorom.

Ukoliko najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovog članka smatrat će se da ugovor onajmu stana nije sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka najmoprimac se briše sa liste reda prvenstva na temelju odluke općinskog načelnika po prijedlogu Povjerenstva.

Članak 36.

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

Članak 37.

Visinu najamnine za stanove u vlasništvu Općine Čepin utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Najamnina iz članka 1. ovog stavka prihod je Proračuna Općine Čepin.

Članak 38.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu.

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

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

Članak 39.

Najmoprimac može biti oslobođen od plaćanja najamnine u slijedećim slučajevima:

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

Članak 40.

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

Kontrolu korištenja stana obavlja ovlaštena osoba iz Upravnog odjela za gospodarstvo

i komunalno-stambenu djelatnost Općine Čepin

O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.

Najmoprimac je obvezan ovlaštenim osobama Općine Čepin dopustiti ulazak u stan radi kontrole korištenja stana, koja obuhvaća utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana.

Kontrola se posebice obavlja u slučaju dojave o nekorištenju stana od strane najmoprimca, izvođenju radova na uređenju stana protivno odredbi članka 42. ove Odluke, prenamjeni prostora ili davanju prostora u podnajam.

Članak 41.

Najmoprimac je dužan snositi troškove tekućeg održavanja stana, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao, kao i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija ili uređaja zgrade.

Članak 42.

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

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

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 43.

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

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

Članak 44.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Čepin“.

PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA
Robert Periša, dipl. oec.

