



**REPUBLIKA HRVATSKA  
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA  
GRAD BJELOVAR  
GRADONAČELNIK**

**KLASA:** 371-02/20-01/21  
**URBROJ:** 2103/01-02-20-6  
**Bjelovar**, 3. studenoga 2020.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA BJELOVARA**

**PREDMET:** Utvrđivanje Prijedloga odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju stanova u najam

Gradonačelnik Grada Bjelovara razmatrao je Nacrt odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju stanova u najam u 2020. godini i u povodu toga donio sljedeći

**ZAKLJUČAK**

Utvrđuje se Prijedlog odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju stanova u najam kao u tekstu Nacrta i upućuje Gradskom vijeću na razmatranje i donošenje.

Izjaviteljica po predmetnom Prijedlogu na sjednici Gradskog vijeća bit će pročelnica Upravnog odjela za gospodarstvo Sonja Novak.

**GRADONAČELNIK**

Dario Hrebak



**REPUBLIKA HRVATSKA  
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA  
GRAD BJELOVAR  
GRADSKO VIJEĆE**

KLASA: 371-02/20-01/21  
URBROJ: 2103/01-05-20-5  
Bjelovar, 29. listopada 2020.

**GRAD BJELOVAR  
GRADONAČELNIK**  
- ovdje -

**Predmet:** Nacrt odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju stanova u najam

U prilogu dopisa dostavljamo Vam Nacrt odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju stanova u najam te Vas molimo da utvrdite Prijedlog odluke kao u tekstu Nacrta te ga uputite Gradskom vijeću na razmatranje i donošenje.

**Pripremio:**

**Savjetnik za poslove  
gospodarenja nekretninama**  
Tigran Drljača, dipl. iur.

**PROČELNICA**

Sonja Novak, dr. vet. med.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD BJELOVAR**  
**GRADSKO VIJEĆE**

**-nacrt-**

Na temelju članka čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17 i 98/19), Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18), članka 31. stavka 1. točke 19. Statuta Grada Bjelovara („Službeni glasnik Grada Bjelovara“ broj 2/13, 1/18 i 2/20) i Odluke o davanju stanova u najam (Službeni glasnik Grada Bjelovara, broj 7/13) Gradsko vijeće Grada Bjelovara na.....sjednici održanoj..... 2020. godine donijelo je

## **ODLUKU**

### **o izmjeni i dopuni Odluke o davanju stanova u najam**

#### **Članak 1.**

U Odluci o davanju stanova u najam („Službeni glasnik Grada Bjelovara“, broj 7/13) mijenja se članak 40. koji sada glasi:

„ Najam stana može se produljiti.

Ugovor o najmu stana sklopljen na određeno vrijeme smatrat će se prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako ni jedna ugovorna strana najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku drugu ugovornu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.

Ako najmodavac želi sklopiti ugovor o najmu stana za daljnje razdoblje, ali prema izmijenjenim uvjetima, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca u roku i na način iz stavka 1. ovoga članka.

Ako najmoprimac u roku od 15 dana od primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka ne prihvati ponudu, smatrat će se da ne želi sklopiti ugovor za daljnje razdoblje.“

## **Članak 2.**

Mijenja se članak 51. Odluke koji sada glasi:

„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 vraćaju u stan,
- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,
- ako najmoprimac i drugi korisnici stana ometaju ostale korisnike/suvlasnike u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanova,
- 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,

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.

Razlozi za otkaz ugovora o najmu stana postoje i ako su osobe iz stavka 2. ovoga članka otuđile nekretninu.

U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovoga članka najmoprimac 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 3.**

Iza članka 48. Odluke dodaje se članak 48a koji glasi:

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

Temeljem suglasnosti Povjerenstva sklopit će se novi ugovori o najmu, sukladno odredbama ove Odluke.

Ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da su zbog određenih događaja ili promjena koje imaju trajniji karakter (selidba, zaključenje braka, smrt, radni odnos izvan mjesta prebivališta ili u inozemstvu itd.) nastupile okolnosti koje utječu ili mijenjaju broj članova obiteljskog domaćinstva u odnosu na broj članova u vrijeme sklapanja ugovora o najmu stana, najmoprimcu se može osigurati manji zamjenski stan, kojeg je dužan prihvatiti.

Ukoliko najmoprimac ne prihvati manji zamjenski stan, ugovor o najmu se raskida.

Sklapanje ugovora o najmu za zamjenski stan zaključuje se na određeno vrijeme, te se može produljiti pod pretpostavkama iz članka 40. ove Odluke.

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.“

#### **Članak 4.**

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od objave u “Službenom glasniku Grada Bjelovara”.

KLASA: 371-02/20-01/21  
URBROJ: 2103/01-02-20-4  
Bjelovar,..... 2020.

**PREDSJEDNIK**

**GRADSKOG VIJEĆA**

**Ante Topalović, univ.bacc.oec.**

## Obrazloženje

Zakonodavni okvir najma stanova temelji se na Zakonu o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18).

Gradsko vijeće Grada Bjelovara donijelo je Odluku o davanju stanova u najam („Službeni glasnik Grada Bjelovara“ broj 7/13).

Nekoliko je razloga za donošenje Izmjena i dopuna Odluke o davanju stanova u najam. Primjenom dosadašnje Odluke utvrđene su određene manjkavosti u njenom provođenju te je potrebno preciznije i nomotehnički čišće utvrditi pojedine odredbe. U planu je donošenje nove Odluke o davanju stanova u najam, ali s obzirom da je Ustavni sud Republike Hrvatske ukinuo neke odredbe Izmjena i dopuna Zakona o najmu stanova pričekat će se donošenje novog Zakona o najmu stanova u Hrvatskom saboru.

Izmjenama i dopunama Odluke o davanju stanova u najam, preciznije se navode postupovne odredbe kojima se propisuje produljenje najma.

Također, u članku 51. Odluke, detaljnije se utvrđuju i proširuju razlozi za otkaz ugovora o najmu stana.

I na kraju dodaje se nova odredba u ovoj Odluci kojom se propisuje zamjena stana sadašnjim najmoprimcima i to u slučajevima koji su uvjetovani zdravstvenim, socijalnim ili ekonomskim razlozima ili ako se utvrdi da se smanjio broj članova obiteljskog domaćinstva.

Provedeno je Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću od 29. rujna 2020. do 28. listopada 2020. godine. Nije bilo ni primjedbi ni prijedloga.

Slijedom iznijetoga, dostavljamo Vam **Nacrt Odluke o izmjena i dopuna Odluke o davanju stanova u najam** te predlažemo da utvrdite Prijedlog iste i uputite ga Gradskom vijeću na razmatranje i donošenje Odluke.

**Pripremio:**

**Savjetnik**  
**za poslove gospodarenja nekretninama**  
Tigran Drljača, dipl. iur.

**PROČELNICA**

Sonja Novak, dr. vet. med.

**IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU S  
JAVNOŠĆU O NACRTU ODLUKE O IZMJENI I DOPUNI ODLUKE O DAVANJU  
STANOVA U NAJAM**

Naslov dokumenta	Izvešće o provedenom savjetovanju o Nacrtu odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju stanova u najam
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Upravni odjel za gospodarstvo
Svrha dokumenta	Izveščivanje o provedenom savjetovanju s javnošću o Nacrtu odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju stanova u najam
Datum dokumenta	29. listopada 2020. godine
Verzija dokumenta	1.
Vrsta dokumenta	Izvešće
Naziv nacрта akta	Nacrt odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju stanova u najam
Jedinstvena oznaka iz Plana savjetovanja s javnošću Grada Bjelovara za 2020. godinu	Redni broj 41 u IV. izmjeni i dopuni Plana savjetovanja s javnošću Grada Bjelovara za 2020. godinu (Klasa:008-01/19-01/03, Urbroj: 2103/01-01-19-13).
Naziv tijela nadležnog za izradu nacрта	Upravni odjel za gospodarstvo
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacрта?	-

<p>Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili Na drugi odgovarajući način?</p> <p>Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?</p> <p>Ako nije, zašto?</p>	Da	<a href="http://www.bjelovar.hr">www.bjelovar.hr</a>
		<p>Nacrt je objavljen dana 29. 09. 2020. godine na internetskoj stranici Grada Bjelovara <a href="http://www.bjelovar.hr">www.bjelovar.hr</a></p> <p>Savjetovanje je trajalo od 29.09..2020. - 28.10.2020.</p>
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Nema pristiglih očitovanja zainteresirane javnosti	
Razlozi neprihvatanja pojedinih primjedbi zainteresirane javnosti na određene odredbe nacrt	-	
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba internetskog savjetovanja nije uzrokovala dodatne financijske troškove.	

Izvješće o provedenom savjetovanju s javnošću objavljuje se na internetskim stranicama Grada Bjelovara na [www.bjelovar.hr](http://www.bjelovar.hr)

KLASA: 371-02/20-01/21  
 URBROJ: 2103/01-05-20-3  
 Bjelovar, 29. listopada 2020.