REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
GRAD KRAPINA
GRADONAČELNIK

KLASA: 370-02/22-01/0001
URBROJ: 2140-1-04-0412-22-3
Krapina, 21.02.2022.

JAVNI NATJEČAJ
za davanje u najam stana u vlasništvu Grada Krapine

UPUTE ZA PRIJAVITELJE

Datum objave natječaja: 1. ožujka 2022.

Rok za dostavu prijava: 21. ožujka 2022.

1. OPĆENITO

Stanom u smislu Pravilnika o uvjetima i mjerilima za davanje stanova u najam („Službeni glasnik Grada Krapine“ br. 6/15) smatra se skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje s potrebnim sporednim prostorijama čine zatvorenu građevinsku cjelinu s posebnim ulazom.
Članovima zajedničkog kućanstva smatraju se sve osobe bez obzira na srodstvo koje zajedno stanuju na istoj adresi prebivališta u stambenom prostoru.

Pravo na podnošenje zahtjeva imaju hrvatski državljani s prebivalištem na području Grada Krapine najmanje 10 godina prije raspisivanja javnog natječaja, ako ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. on i članovi njegovog kućanstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu stan ili kuću na području Republike Hrvatske,
2. on ili članovi njegova kućanstva navedeni u zahtjevu ne koriste stan u vlasništvu druge osobe bez pravne osnove,
3. on ili članovi njegova kućanstva navedeni u zahtjevu nisu otkupili stan sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,
4. on ili članovi obiteljskog kućanstva navedeni u zahtjevu nemaju u vlasništvu nekretninu čija vrijednost prelazi 50 % iznosa prosječne vrijednosti pripadajućeg stana,
5. ukupno prosječni mjesečni neto prihod obiteljskog kućanstva podnositelja zahtjeva ostvaren proteklih 12 mjeseci po objavi natječaja (sva sredstva ostvarena po osnovi rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način) ne prelazi iznos prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini, a kod samaca iznos polovice prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini,
6. da nemaju nepodmirenih dugovanja prema Gradu Krapini.

Uvjeti navedeni u ovoj točki moraju biti kumulativno ispunjeni.

Pravo na dodjelu stana u najam ne ostvaruje:
- osoba koja se dovela u nepovoljan stambeni status prodajom ili darovanjem obiteljske kuće ili stana,
- osoba koja živi u odgovarajućem stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja.

2. STAN KOJI SE DAJE U NAJAM I VISINA NAJMA

Raspisuje se Javni natječaj za davanje u najam stana u vlasništvu Grada Krapine, a kako slijedi:

Redni broj	Adresa	Površina (m^2)	Broj katastarske čestice	Opis prostora	Mjesečna cijena najma
1.	Škarićevo 85	56,19 m^2	522/4 k.o. Škarićevo	Stan u sklopu zadružnog doma „Škarićevo“, desno od ulaza	152,00 kn

Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže do pet godina i to u stanju u kojem je viđen. Najmoprimac ne smije bez pisane suglasnosti najmodavca obavljati preinake, adaptacije ili rekonstrukcije stana.

3. NATJEČAJNA DOKUMENTACIJA, NAČIN I ROK PODNOŠENJA PRIJAVA

Prijava se podnosi isključivo na obrascima koji su sastavni dio dokumentacije za provedbu natječaja te isti moraju biti vlastoručno potpisani od strane podnositelja zahtjeva.
Obrazac prijave sadrži osnovne podatke o podnositelju zahtjeva, a objavljen je na web stranici i oglasnoj ploči Grada Krapine.

Uz prijavni obrazac O-1, prijavitelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

1. dokaz o državljanstvu za podnositelja zahtjeva,
2. uvjerenje o prebivalištu kojim se dokazuje da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području Grada Krapine najmanje 10 godina, ne stariju od 6 mjeseci
3. rodni list za podnositelja zahtjeva i sve članove obiteljskog kućanstva, ako je primjenjivo
4. vjenčani list ili ovjerena Izjava o izvanbračnoj zajednici koja traje najmanje 3 godine, a kraće ako je u njoj rođeno zajedničko dijete, ovjerena od strane javnog bilježnika, u izvorniku (**OBRAZAC O-2**)
5. potvrdu da podnositelj zahtjeva i svi članovi obiteljskog kućanstva nisu upisani kao vlasnici ni kao suvlasnici nekretnina u k.o. Krapina koju izdaje Općinski sud u Zlataru, Zemljišno-knjižni odjel Stalne službe u Krapini
6. ovjerenu izjavu podnositelja zahtjeva kojom pod kaznenom i materijalnom odgovornošću izjavljuje da on i članovi obiteljskog kućanstva ne koriste stan u vlasništvu druge osobe bez pravne osnove; nisu otkupili stan sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi; nemaju u vlasništvu nekretninu čija vrijednost prelazi 50 % iznosa prosječne vrijednosti pripadajućeg stana (**OBRAZAC O-3)**
7. potvrdu Ministarstva financija, Porezne uprave o visini dohotka za proteklu godinu za podnositelja zahtjeva i za sve punoljetne članove obiteljskog kućanstva, ako je primjenjivo
8. Potvrdu Upravnog odjela za financije da podnositelj zahtjeva nema nepodmirenih dugova prema Gradu Krapini.

Obrasci koji su sastavni dio natječajne dokumentacije mogu se preuzeti sa stranice Grada Krapine **www.krapina.hr/natjecaji** te se popunjavaju sukladno ovoj Uputi za prijavitelje koja je sastavni dio natječajne dokumentacije.
Na vanjskom dijelu omotnice potrebno je istaknuti puni naziv i adresu prijavitelja.
Pisane prijave na natječaj podnose se u zatvorenoj omotnici preporučenom pošiljkom ili neposredno u pisarnici Grada Krapine, Magistratska 30, Krapina, s naznakom:

„NE OTVARAJ – JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE U NAJAM STANA U VLASNIŠTVU GRADA KRAPINE“

Na adresu:

Grad Krapina, Magistratska 30, Krapina,
Povjerenstvo za davanje stanova u najam
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i komunalno gospodarstvo
Odsjek za imovinsko-pravne poslove

Rok za podnošenje prijava je **20 dana** od objave natječaja na web stranici Grada Krapine, Glasu zagorja i oglasnoj ploči Grada Krapine, odnosno od **01.03.2022.** do **21.03.2022.** godine.
Prijava je dostavljena u roku ako je na prijamnom žigu vidljivo da je zaprimljena u pošti ili u pisarnici Grada Krapine do kraja datuma koji je naznačen kao rok za prijavu na natječaj.
Sva pitanja vezana uz natječaj mogu se uputiti Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i komunalno gospodarstvo, Odsjeku za imovinsko pravne poslove, svakim radnim danom od 07,00 do 15,00 ili na tel. 049/301-210.
Grad Krapina zadržava pravo poništavanja objavljenog natječaja u cijelosti ili djelomično, u svakoj fazi postupka, bez davanja posebnog obrazloženja i odgovornosti prema bilo kojem od prijavitelja.

Zahtjevi zaprimljeni izvan roka neće se razmatrati. Podnositelje zahtjeva koji uz zahtjev nisu dostavili sve potrebne dokaze Povjerenstvo će pozvati da ih u roku od 7 dana od zaprimanja poziva dopune sa potrebnom dokumentacijom. Zahtjeve koje podnositelji ne dopune potrebnom dokumentacijom Povjerenstvo neće razmatrati.
Nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva, Povjerenstvo za davanje stanova u najam razmotrit će svaki pojedini zahtjev i na temelju utvrđenog činjeničnog stanja utvrditi broj bodova sukladno mjerilima iz Uputa za prijavitelje. Prijedlog Liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Krapine. Na temelju konačne Liste reda prvenstva Gradonačelnik Grada Krapine donijet će Odluku o davanju stana u najam.
NAPOMENA:

Obrazac prijave i obrasci izjava sastavni su dio natječajne dokumentacije.
Obrasce je potrebno ispuniti neizbrisivom tintom ili računalom i predaju se u izvorniku.

4. KRITERIJI ZA BODOVANJE

Mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva su:
- stambeni status,
- zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegov obiteljskog kućanstva,
- broj članova obiteljskog kućanstva podnositelja zahtjeva,
- materijalno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegova obiteljskog kućanstva,
- vrijeme prebivanja na području Grada Krapine,
- sudjelovanje u Domovinskom ratu,
- pozicija na prije utvrđenoj Listi reda prvenstva.

Mjerila iz ove točke vrednuju se i izražavaju u bodovima.

Stambeni status

Prema stambenom statusu podnositelja zahtjeva utvrđuju se bodovi:
1. najmoprimcu sa slobodno ugovorenom najamninom kod fizičke ili pravne osobe 20
(dokazuje se ugovorom o najmu (podstanarstvu) ovjerenom kod javnog bilježnika ili ovjerenim izjavama podnositelja zahtjeva i dvaju svjedoka o stambenom statusu podnositelja zahtjeva; drugim potrebnim ispravama)
2. najmoprimcu koji koristi stan u vlasništvu Grada Krapine a koji ne odgovara potrebama njegova kućanstva……..…….…….15
(dokazuje se mišljenjem odgovarajućeg tijela o higijensko-tehničkim uvjetima stanovanja, ugovorom o najmu stana te drugim potrebnim ispravama)
3. osobi koja stanuje kod roditelja ili djece, te kod supružnikovih roditelja ili djece, a stan ne odgovara potrebama obiteljskog kućanstva.....5
(dokazuje se ugovorom o najmu (podstanarstvu) ovjerenom kod javnog bilježnika ili ovjerenim izjavama podnositelja zahtjeva i dvaju svjedoka, koji ne mogu biti članovi obitelji, o stambenom statusu podnositelja zahtjeva kod roditelja ili supružnikovih roditelja, drugim ispravama kojima se dokazuje vlasništvo i površina stana ili kuće)

Zdravstveno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegov obiteljskog kućanstva

Podnositelju zahtjeva na temelju zdravstvenog stanja, njega i članova njegova obiteljskog kućanstva bodovi se određuju prema:
a) utvrđenoj invalidnosti po bilo kojoj osnovi:
do 50%.....5
od 51-100%.....10
b) utvrđenoj potpunoj nesposobnosti za rad…….……..…..……..10
c) utvrđenom mentalnom ili tjelesnom oštećenju maloljetnog člana obiteljskog kućanstva……..….5
d) osobe koji boluju od kroničnih bolesti…….……3

NAPOMENA: navedeno od a-d dokazuje se konačnim rješenjem HZZO-a, nalazom i mišljenjem odgovarajućeg tijela vještačenja, potvrda liječnika odnosno neposrednom primjenom odredbe posebnog zakona

Broj članova obiteljskog kućanstva podnositelja zahtjeva

a) Za svakog člana obiteljskog kućanstva, uključujući i podnositelja zahtjeva, utvrđuju se po tri boda.
b) Za svakog maloljetnog člana obiteljskog kućanstva podnositelju zahtjeva pripada još po dva boda.
c) Podnositelju zahtjeva kao samohranom roditelju pripada dodatnih tri boda.

(dokazuje se dostavom dokumentacije: smrtni list, odluka suda o brakorazvodnoj parnici, potvrda Obiteljskog centra da je samohrani roditelj, izvadak iz matice rođenih te drugi dokazi koji dokazuju navedeni status.)

Materijalno stanje podnositelja zahtjeva i članova njegova obiteljskog kućanstva

Prema ukupnim mjesečnim primanjima obiteljskog kućanstva, ostvarenim proteklih 12 mjeseci od objave natječaja, podnositelju zahtjeva utvrđuju se bodovi:
a) do 25% prosječno mjesečno isplaćene neto plaće u Republici Hrvatskoj ……...20

b) od 26% do 50% prosječno mjesečno isplaćene neto plaće u Republici Hrvatskoj.....15
c) od 51% do 75% prosječno mjesečno isplaćene neto plaće u Republici Hrvatskoj….....10
d) od 76% do 100% prosječno mjesečno isplaćene neto plaće u Republici Hrvatskoj……..5.
Podnositelj zahtjeva-samac ostvaruje bodove prema utvrđenim postocima od a-d u iznosu pola prosječno mjesečno isplaćene neto plaće u Republici Hrvatskoj.
Podnositelju zahtjeva koji je unatrag pet godina od podnošenja zahtjeva korisnik stalne pomoći od strane Centra za socijalnu skrb pripada dodatnih 5 boda.
Ukupnim primanjima obiteljskog kućanstva smatra se ukupan prihod kućanstva ostvaren proteklih 12 mjeseci od objave natječaja (sve vrste prihoda svih članova obiteljskog kućanstva).

Vrijeme prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Krapine
Za svaku godinu neprekidnog prebivanja na području Grada Krapine podnositelju zahtjeva pripada po jedan bod.
Ukupan broj bodova ostvaren prema ovom mjerilu ne može biti veći od 30 bodova.

Sudjelovanje u Domovinskom ratu
Podnositelju zahtjeva ili članu obiteljskog kućanstva koji je u statusu hrvatskog branitelja sudjelovao u obrani suvereniteta Republike Hrvatske za svaki mjesec proveden u obrani suvereniteta RH pripada 0,5 bodova, s time da se broj bodova utvrđuje najviše do 10 bodova.
Status hrvatskog branitelja iz domovinskog rata dokazuje se odgovarajućim ispravama prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Pozicija na prije utvrđenoj Listi reda prvenstva
Podnositeljima zahtjeva čije stambeno pitanje nije riješeno na temelju utvrđene Liste reda prvenstva na temelju provedenog natječaja prilikom utvrđivanja nove Liste reda prvenstva pripada 5 bodova.

5. OCJENA PRIJAVA I DONOŠENJE ODLUKE O DAVANJU U NAJAM STANA

Sve pristigle i zaprimljene prijave ocjenjivat će Povjerenstvo u sastavu od 3 (tri) člana koje utvrđuje Prijedlog liste reda prvenstva za davanje u najam stana.

Nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva, Povjerenstvo za stanove razmatra svaki pojedini zahtjev i na temelju utvrđenoga činjeničnog stanja, sukladno mjerilima iz točke 4., utvrđuje broj bodova prema svakom pojedinom mjerilu.
Bodovi dobiveni prema mjerilima iz točke 4. zbrajaju se te se na osnovi ostvarenih bodova utvrđuje redoslijed na Listi reda prvenstva.
Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prednost na listi reda prvenstva ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima najviše bodova prema sljedećim mjerilima (redom):
-broj članova obiteljskog kućanstva podnositelja zahtjeva,
-stambeni status
-materijalni status
-vrijeme prebivanja na području Grada Krapine,
-sudjelovanje u Domovinskom ratu.
Prijedlog Liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Krapine.
Na prijedlog Liste reda prvenstva svaki podnositelj zahtjeva može podnijeti pismeni prigovor u roku od 15 dana od dana objavljivanja Liste na oglasnoj ploči.
Prigovor se podnosi Gradonačelniku pismeno ili usmeno na zapisnik, putem Povjerenstva za stanove.
Razmatrajući prigovor Gradonačelnik može izmijeniti ili potvrditi Listu reda prvenstva ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan.
Konačnu Listu reda prvenstva za davanje stana u najam utvrđuje Gradonačelnik. Lista reda prvenstva utvrđuje se za razdoblje od pet godina.
Na temelju konačne Liste reda prvenstva Gradonačelnik Grada Krapine donosi Odluku o davanju stana u najam.

6. UGOVOR O NAJMU

Na temelju odluke Gradonačelnika sklapa se ugovor o najmu stana. Ugovor o najmu stana, u ime Grada Krapine, potpisuje gradonačelnik Grada Krapine.

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

- podatke o ugovornim stranama,
- opis stana koji se daje u najam,
- visinu najamnine i način plaćanja,
- vrste troškova koji se plaćaju u svezi s korištenjem stana i način njihova plaćanja,
- članove obiteljskog kućanstva najmoprimca koji će s njim stanovati,
- vrijeme trajanja najma,
- odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje pripada zgradi,
- odredbe o primopredaji stana,
- odredbe o pravu najmodavca da kontrolira ispravnost korištenja stana,
- prava, dužnosti i obveze najmoprimca za vrijeme najma,
- obveze ugovornih strana glede tekućeg i investicijskog održavanja stana,
- odredbe o zabrani davanja stana u podnajam,
- odredbe o prestanku, otkazu i raskidu ugovora o najmu stana,
- otkazni rokovi i način davanja otkaza,
- odredbe o postupanju u slučaju smrti ili trajnom napuštanju stana od strane najmoprimca,
- odredbe o zabrani bilo kakvih radova – preinake i adaptacije u stanu bez suglasnosti najmodavca,
- mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana.

GRAD KRAPINA