

Na temelju članka 41. točke 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21 – pročišćeni tekst i 16/22), Gradska skupština Grada Zagreba, na _____ sjednici, _____ 2023., donijela je

Odluku o najmu stanova

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom se utvrđuju uvjeti, mjerila i postupci za davanje u najam stanova kojima upravlja Grad Zagreb.

Članak 2.

Stanovi iz članka 1. ove odluke daju se u najam za:

- stambeno zbrinjavanje socijalno ugroženih osoba,
- stambeno zbrinjavanje osoba nižih i srednjih prihoda po priuštivim cijenama.

Članak 3.

Stanovi se daju u najam putem javnog natječaja.

Iznimno, stanovi se mogu dati u najam i neposredno u slučajevima propisanim ovom odlukom.

Članak 4.

Pojedini pojmovi u smislu ove odluke imaju sljedeće značenje:

1. alternativna skrb je formalni ili neformalni sustav u kojem je osoba zbrinuta izvan roditeljskog doma odlukom sudskog ili upravnog tijela, na inicijativu djeteta, njegovog roditelja ili primarnog skrbnika ili po nahođenju pružatelja skrbi u odsustvu roditelja;
2. beskućnik je osoba koja nema mjesto stanovanja niti sredstva kojima bi mogla podmiriti troškove stanovanja, a smještena je ili koristi uslugu organiziranog stanovanja u prihvatilištu ili prenoćištu ili boravi na javnim ili drugim mjestima koja nisu namijenjena za stanovanje;
3. jednoroditeljska obitelj je obitelj u kojoj žive dijete odnosno djeca i jedan roditelj;
4. kućanstvo čine podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva, i to: bračni ili izvanbračni drug, životni partner, neformalni životni partner, srodnici po krvi u pravoj i pobočnoj liniji i njihovi bračni ili izvanbračni drugovi odnosno životni i neformalni životni partneri, pastorki, posvojenici, posvojitelji te osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati, pod uvjetom da su na dan objave javnog natječaja za davanje stanova u najam prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva;
5. korisnik organiziranog smještaja je osoba koja koristi socijalnu uslugu kojom se osigurava stanovanje u stambenoj jedinici uz stalnu ili povremenu stručnu i drugu pomoć i potporu u

osiguravanju osnovnih životnih potreba te socijalnih, radnih, kulturnih, obrazovnih, rekreacijskih i drugih potreba;

6. prihodom se smatraju sva novčana sredstva ostvarena po osnovi rada, mirovine, primitaka od imovine ili na neki drugi način (primjerice primitak od udjela u kapitalu, kamate od štednje i sl.) ostvarena u tuzemstvu i u inozemstvu sukladno propisima o oporezivanju dohotka, a umanjena za iznos uplaćenog poreza i prireza;

7. samohrani roditelj je roditelj koji živi sam s djetetom, sam skrbi o njemu i sam ga uzdržava;

8. umirovljenik je osoba koja prima starosnu, prijevremenu starosnu, invalidsku, privremenu invalidsku ili obiteljsku mirovinu;

9. useljiv stan ili kuća je skup prostorija namijenjenih za trajno stanovanje koji predstavljaju cjelinu stabilnu i sigurnu za korisnike i okolinu, koja ima prostore za pripremu hrane, odmor i osobnu higijenu te je opremljena najmanje niskonaponskom električnom mrežom i vodom.

Članak 5.

Stan se ne može dati u najam osobama ako one ili članovi njihova kućanstva na području Grada Zagreba ili Zagrebačke županije, imaju u vlasništvu useljivi stan ili kuću.

II. JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM - OPĆE ODREDBE

Članak 6.

O raspisivanju i objavi javnog natječaja za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: natječaj), na prijedlog gradskog upravnog tijela nadležnog za poslove stanovanja (u daljnjem tekstu: Ured), odlučuje gradonačelnik.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči zgrade Gradske uprave, na internetskoj stanici Grada Zagreba i u dnevnom tisku.

Članak 7.

Natječaj za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama objavljuje se najmanje svakih 5 godina.

Natječaj za davanje u najam stanova po priuštivim cijenama (dalje: priuštivi stanovi) osobama nižih i srednjih prihoda objavljuje se najmanje svake 3 godine.

Članak 8.

Natječaj obvezno sadrži:

- rok za podnošenje zahtjeva;
- naziv i adresu ureda kojem se podnosi zahtjev;
- uvjete za davanje stana u najam, te mjerila na temelju kojih će se utvrditi lista reda prvenstva;

- popis dokaza o ispunjavanju uvjeta i mjerila za davanje stana u najam;
- mjesto objavljivanja prijedloga liste reda prvenstva.

Članak 9.

U slučaju nepotpunog zahtjeva Ured upućuje podnositelju zahtjeva pisani poziv za dopunu dokumentacije. Podnositelj zahtjeva dužan je dopuniti zahtjev u roku od 30 dana od dana primitka pisanog poziva za dopunu. Ukoliko u navedenom roku nije dostavljena tražena dokumentacija, zahtjev će se smatrati nepotpunim.

Nepotpune zahtjeve i zahtjeve podnesene izvan roka utvrđenog u natječaju, Ured će zaključkom odbaciti.

Zahtjeve koji ne ispunjavaju uvjete natječaja, Ured će zaključkom odbiti.

Na zaključak o odbacivanju odnosno odbijanju zahtjeva za davanje stana u najam, podnositelj zahtjeva može uložiti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

Članak 10.

Gradonačelnik osniva i imenuje povjerenstvo za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Zadaci Povjerenstva su: provođenje postupka natječaja, utvrđivanje prijedloga liste reda prvenstva, predlaganje konačne liste reda prvenstva, predlaganje davanja u najam stanova temeljem konačne liste reda prvenstva, razmatranje zahtjeva za neposredno davanje stanova u najam i predlaganje neposrednog davanja u najam stana osobama koje ispunjavaju uvjete iz ove odluke.

Članak 11.

Mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva su:

- a) stambeni status kućanstva
- b) sastav kućanstva
- c) socijalno-zdravstveni status članova kućanstva
- d) posebne okolnosti

Članak 12.

Za bodovanje prema mjerilima iz ove odluke uzet će se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje na dan podnošenja zahtjeva.

Članak 13.

Nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva i rješavanja prigovora iz članka 9. stavka 4. ove odluke Povjerenstvo će svaki zahtjev bodovati sukladno mjerilima iz ove odluke.

Nakon izvršenog bodovanja zahtjeva i utvrđivanja prijedloga liste reda prvenstva za davanje stanova u najam na internetskoj stranici Grada Zagreba te na oglasnoj ploči zgrade Gradske uprave Grada Zagreba, će se objaviti prijedlog liste reda prvenstva za davanje stanova u najam u trajanju od 15 dana.

Na prijedlog liste reda prvenstva za davanje stanova u najam podnositelji zahtjeva mogu uložiti prigovor gradonačelniku, putem Ureda, u roku od 30 dana od dana objavljivanja prijedloga liste reda prvenstva.

Članak 14.

Prijedlog liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva;
- ime, prezime i adresu podnositelja zahtjeva;
- bodovanje podnositelja zahtjeva prema svakom pojedinom mjerilu, ali bez specifikacije bodova po mjerilima za posebne okolnosti i ukupan broj bodova;
- datum utvrđivanja liste;
- datum objavljivanja liste;
- uputu o pravu na prigovor.

Članak 15.

Nakon rješavanja prigovora iz članka 13. stavka 3. ove odluke Povjerenstvo će utvrditi prijedlog konačne liste reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prednost na konačnoj listi reda prvenstva ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima više bodova prema sljedećim kriterijima:

a) visina prihoda po članu kućanstva b) broj maloljetne djece i punoljetne djece na redovnom školovanju u kućanstvu c) zdravstveni status.

Članak 16.

Konačnu listu reda prvenstva za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama na prijedlog Povjerenstva utvrđuje gradonačelnik, a vrijedi do utvrđivanja nove konačne liste reda prvenstva za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama.

Konačnu listu reda prvenstva za davanje priuštivih stanova u najam na prijedlog Povjerenstva utvrđuje gradonačelnik, a vrijedi do dovršetka postupka davanja u najam priuštivih stanova koji su bili predmet tog natječaja.

Članak 17.

Ako se utvrdi da je podnositelj zahtjeva dao neistinite podatke koji su utjecali na odlučivanje o davanju stana u najam, bit će brisan s konačne liste reda prvenstva za davanje stanova u najam.

Članak 18.

Stanovi dodijeljeni na temelju ove odluke ne mogu se davati u podnajam.

III. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM SOCIJALNO UGROŽENIM OSOBAMA

Članak 19.

Stanovi za socijalno ugrožene osobe daju se u najam osobama s prebivalištem u Gradu Zagrebu koje su državljani Republike Hrvatske, druge članice Europske Unije ili su osobe pod međunarodnom zaštitom.

Osobe iz stavka 1. ovog članka u trenutku objave natječaja moraju imati prijavljeno prebivalište u Gradu Zagrebu neprekidno najmanje 3 godine te njihovi prosječni prihodi po članu kućanstva za godinu koja prethodi godini objave natječaja ne smiju prelaziti 30% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u gospodarstvu grada Zagreba za višečlana kućanstva te 50% za samačka kućanstva.

Članak 20.

Bodovanje mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva:

a) stambeni status kućanstva

Najmoprimac sa slobodno ugovorenim najamninom	12 bodova
Osoba u stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja koji također stanuju u istom stanu.....	9 bodova
Korisnik organiziranog smještaja.....	15 bodova
Beskućnici	30 bodova

b) sastav kućanstva

- Samohrani roditelj20 bodova
 - Jednoroditeljska obitelj 15 bodova
 - Samačko kućanstvo 15 bodova
- Dodatno:
- Po svakom članu kućanstva 3 boda

- Svako maloljetno dijete 5 bodova
- Svako uzdržavano punoljetno dijete na redovnom školovanju3 boda

c) socijalno-zdravstveni status članova kućanstva

- Primatelj zajamčene minimalne naknade15 bodova po kućanstvu
- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva ima status roditelja njegovatelja ili status njegovatelja12 bodova po kućanstvu
- Odrasli član kućanstva je korisnik doplatka za pomoć i njegu u punom i/ili smanjenom iznosu 9 bodova po kućanstvu
- Odrasli član kućanstva je korisnik osobne invalidnine 15 bodova po odraslom članu koji je korisnik osobne invalidnine
- Maloljetni član kućanstva je korisnik osobne invalidnine..... 20 bodova po maloljetnom članu koji je korisnik osobne invalidnine

d) Posebne okolnosti

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je žrtva obiteljskog nasilja po pravomoćnoj sudskoj presudi
Bodovi po kućanstvu 10 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je osoba starosti od 18-29 godina koja je bila u sustavu alternativne skrbi
Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo 10 bodova
- Kućanstva u kojima je podnositelj zahtjeva iznad 55 godina starosti
Bodovi po kućanstvu 15 bodova
- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva je hrvatski branitelj0,5 bodova za svaki mjesec proveden u obrani suvereniteta Republike Hrvatske, a najviše po kućanstvu 20 bodova

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je žrtva seksualnog nasilja sukladno Zakonu o pravima žrtava seksualnog nasilja za vrijeme oružane agresije na Republiku Hrvatsku u Domovinskom ratu

Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo 8 bodova

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je civilni stradalnik iz Domovinskog rata

Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo8 bodova.

Članak 21.

S obzirom na broj članova kućanstva stanovi se daju u najam prema površini na način da se:

- za samačko kućanstvo može dati u najam stan površine manje od 40 m²,
- za kućanstvo od 2 člana može dati u najam stan površine od 40 m² do 50 m²,
- za kućanstvo od 3 do 4 člana može dati u najam stan površine veće od 50m² i manje od 80 m²,
- za kućanstvo s više od 4 člana može dati u najam stan površine veće od 70 m².

Prilikom davanja stanova u najam moguća su odstupanja do 10 m² u površini stana.

Ako raspoloživi stan svojom površinom ne odgovara kućanstvu koje je na redu za davanje stana u najam, stan se može dati u najam prvoj sljedećoj osobi na konačnoj listi reda prvenstva čijem kućanstvu stan odgovara prema klasifikaciji iz ovog članka.

Članak 22.

Prije odlučivanja o davanju stana u najam na temelju konačne liste reda prvenstva, obaviti će se očevid, odnosno dodatna provjera ispunjavanja uvjeta propisanih ovom odlukom.

Ako se utvrdi da je bračna i/ili izvanbračna zajednica podnositelja zahtjeva prestala, mjesto na konačnoj listi reda prvenstva zadržava supružnik s kojim djeca žive temeljem plana o zajedničkoj roditeljskoj skrbi ili supružnik koji samostalno ostvaruje roditeljsku skrb, ako ispunjava uvjete propisane ovom odlukom.

S konačne liste reda prvenstva brisati će se podnositelj zahtjeva koji:

- više ne ispunjava uvjete iz članaka 5. i 19. ove odluke;
- je dao neistinite podatke koji su utjecali na davanje stana u najam;
- odbije ponuđeni stan koji svojom površinom odgovara klasifikaciji iz članka 21. ove odluke.

IV. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE U NAJAM PRIUŠTIVIH STANOVA

Članak 23.

Priuštivi stanovi mogu se dati u najam državljanima Republike Hrvatske, državljanima druge članice Europske Unije i osobama pod međunarodnom zaštitom koje u trenutku objave natječaja imaju prijavljeno prebivalište u Gradu Zagrebu neprekidno najmanje 3 godine te čiji prihodi po članu kućanstva za godinu koja prethodi godini objave natječaja iznose od 30% do 80% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u gospodarstvu grada Zagreba u slučaju višečlanih kućanstava te od 50% do 100% za samačka kućanstva.

Članak 24.

Bodovanje mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva:

a) prihodi po članu kućanstva

Prihodi po članu kućanstva od 30% do 50% prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu u Gradu Zagrebu za višečlana kućanstva 30 bodova

Prihodi po članu kućanstva od 50% do 80% prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu grada Zagreba za samačka kućanstva 30 bodova

b) stambeni status kućanstva

Status najamoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom kod fizičke ili pravne osobe 12 bodova

Status najamoprimca bez plaćanja najamnine (stan u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja i (sl.) koji također stanuju u istom stanu) 9 bodova

c) Sastav kućanstva

- Samohrani roditelj20 bodova
- Jednoroditeljska obitelj 15 bodova
- Samačko kućanstvo 10 bodova

Dodatno:

- Po svakom članu kućanstva 3 boda
- Svako maloljetno dijete 5 bodova
- Svako uzdržavano punoljetno dijete na redovnom školovanju3 bodova

d) Socijalno zdravstveni status kućanstva

- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva ima status roditelja njegovatelja ili status njegovatelja

Bodovi po kućanstvu12 bodova

- Odrasli član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva je korisnik doplatka za pomoć i njegu u smanjenom i punom iznosu

Bodovi po kućanstvu 9 bodova

- Podnositelj zahtjeva i/ili odrasli član kućanstva je korisnik osobne invalidnine

Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo..... 15 bodova

- Maloljetni član kućanstva je korisnik osobne invalidnine

Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo
..... 20 bodova

e) Posebne okolnosti

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je žrtva obiteljskog nasilja s pravomoćnom sudskom presudom

Bodovi po kućanstvu 15 bodova

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je osoba starosti od 18-29 godina koja je bila u sustavu alternativne skrbi

Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo
.....15 bodova

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva koji je hrvatski branitelj..... 0,5 bodova za svaki mjesec proveden u obrani suvereniteta Republike Hrvatske, a najviše po kućanstvu 20 bodova

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je žrtva seksualnog nasilja sukladno Zakonu o pravima žrtava seksualnog nasilja za vrijeme oružane agresije na Republiku Hrvatsku u Domovinskom ratu

Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo
.....8 bodova

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je civilni stradalnik iz Domovinskog rata

Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo8 bodova

- Podnositelj zahtjeva ima manje od 35 godina15 bodova
- Podnositelj zahtjeva ima stupanj obrazovanja bacc. i/ili master ili viši stupanj obrazovanja10 bodova

f) Dužina prebivanja u Gradu Zagrebu

- Za svaku godinu neprekidnog prebivanja podnositelja zahtjeva u gradu Zagrebu 1 bod, a najviše 10 bodova.

Članak 25.

Tekst natječaja za priuštive stanove pored sadržaja iz članka 8. ove odluke sadrži i broj stanova koji su predmet natječaja uz podatke o sobnosti, površini i lokacija naselja u kojem se nalaze stanovi koji su predmet natječaja.

Članak 26.

S obzirom na broj članova kućanstva stanovi se daju u najam prema površini na način da se:

- za kućanstvo do 2 člana može dati u najam stan površine manje od 60 m²,
- za kućanstvo od 3 do 4 člana može dati u najam stan površine od 60 m² do 110 m²,
- za kućanstvo s više od 4 člana može dati u najam stan površine veće od 70 m². Prilikom davanja stanova u najam moguća su odstupanja do 10 m² u površini stana.

Članak 27.

Prema redoslijedu na konačnoj listi reda prvenstva za davanje priuštivih stanova u najam, Povjerenstvo poziva podnositelje zahtjeva na odabir stana odgovarajuće površine sukladno članku 26. ove odluke te nakon odabira stana predlaže davanje stana u najam.

Iznimno, ako podnositelj zahtjeva nema mogućnosti odabira stana odgovarajuće površine kako je definirano u članku 26. ove odluke jer su stanovi te površine već odabrani, podnositelju zahtjeva će se ponuditi odabir između preostalih, neodabranih stanova.

Ako podnositelj zahtjeva ne odabere stan prema stavku 2. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od zahtjeva i brisat će se s konačne liste reda prvenstva za davanje priuštivih stanova u najam.

Članak 28.

Podnositelj zahtjeva može kao članove svoga kućanstva navesti i osobe s kojima nije u bračnoj ili izvanbračnoj zajednici te rodbinskim vezama, odnosno s kojima prethodno nije činio zajedničko kućanstvo. Podnositelj zahtjeva je dužan priložiti zajedničku izjavu o budućem kućanstvu potpisanu od svih članova budućeg kućanstva, ovjerenu kod javnog bilježnika. Svi članovi budućeg kućanstva, prije nego podnositelj zahtjeva potpiše ugovor o najmu stana,

Gradu Zagrebu će dati izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika kojom se obvezuju da troškove stanovanja podmiruju solidarno i da solidarno odgovaraju za nastalu štetu i/ili dugovanja.

V. UVJETI I MJERILA ZA NEPOSREDNO DAVANJE STANA U NAJAM

Članak 29.

Stan se može neposredno dati u najam osobi koja se nalazi u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom položaju, ispunjava uvjet iz članka 19. stavka 1. ove odluke, ima prijavljeno prebivalište u Gradu Zagrebu neprekidno najmanje 1 godinu, te kojoj prosječni prihodi po članu kućanstva u trenutku podnošenja zahtjeva ne smiju prelaziti 30% prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu grada Zagreba za višečlana kućanstva te 50% za samačka kućanstva, a čije su se životne okolnosti neočekivano promijenile u periodu od raspisivanja posljednjeg natječaja za davanje u najam stanova socijalno ugroženim osobama te bi davanje u najam stana ublažilo posljedice nenadanog događaja.

Postupak neposrednog davanja stana u najam pokreće osoba iz stavka 1. ovog članka podnošenjem zahtjeva gradskom upravnom tijelu nadležnom za poslove socijalne zaštite koje daje obrazloženo mišljenje te ga sa svom potrebnom dokumentacijom dostavlja Uredu.

Povjerenstvo razmatra zahtjeve i predlaže neposredno davanje stana u najam temeljem ovom odlukom propisanih uvjeta i mjerila za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama Grada Zagreba.

Članak 30.

Stan se može neposredno dati u najam i:

- zaštićenom najmoprimcu u stanu koji je vlasništvo Grada Zagreba u objektu za koji je izdano rješenje o uklanjanju zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti;
- zaštićenom najmoprimcu u stanu koji je vlasništvo Grada Zagreba, a površina kojega premašuje površinu po kriterijima iz članka 21. ove odluke;
- osobi koja koristi stan na temelju sklopljenog ugovora o najmu s Gradom Zagrebom, a koji više nije vlasništvo Grada Zagreba
- osobi za koju postoji obveza davanja stana u najam na temelju pravomoćne sudske odluke ili zakona.

Postupak neposrednog davanja stana u najam pokreće osoba iz stavka 1. ovog članka podnošenjem zahtjeva Uredu sa svom potrebnom dokumentacijom za utvrđivanje propisanih uvjeta.

Članak 31.

Stan se može dati u najam neposredno osobama koje su vlasnici stana i/ili zaštićeni najmoprimci ako je stan, zbog prirodne nepogode, utvrđen kao neuporabljiv za stanovanje od strane nadležnog tijela.

Osobama iz stavka 1. ovog članka stan se može neposredno dati u najam ukoliko su u vrijeme nastanka prirodne nepogode stanovale u stanu i imale prijavljeno prebivalište na

adresi stana, zadovoljavaju kriterije iz članka 5. i članka 19. stavka 1. ove odluke te imaju prijavljeno prebivalište u gradu Zagrebu neprekidno najmanje 1 godinu.

Osobama iz stavka 1. ovog članka stan se daje u najam do završene obnove stana, a najduže na rok od 5 godina, uz obvezu plaćanja najamnine i svih ostalih troškova stanovanja, na prijedlog Povjerenstva uz obrazloženo mišljenje gradskog upravnog tijela nadležnog za poslove koji se odnose na socijalnu zaštitu.

Članak 32.

Na osnovu obrazloženih zahtjeva za neposredno davanje stana u najam te ovisno o raspoloživosti stanova, Povjerenstvo predlaže gradonačelniku neposredno davanje stana u najam.

Članak 33.

O davanju gradskog stana u najam odlučuje gradonačelnik zaključkom.

Podnositelj zahtjeva može uložiti prigovor na zaključak gradonačelnika u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

U povodu preispitivanja zaključka gradonačelnik može zaključak izmijeniti ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan.

Gradonačelnik će odbaciti prigovore koji su izjavljeni od neovlaštene osobe ili su izjavljeni izvan roka.

VI. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 34.

Na temelju zaključka gradonačelnika iz članka 33. ove odluke, sklapa se ugovor o najmu stana (u nastavku: ugovor).

Ugovor se sklapa kao javnobilježnički akt.

U slučaju davanja u najam priuštivog stana, troškove solemnizacije snosi najmoprimac.

Članak 35.

U slučaju davanja u najam priuštivog stana, najmoprimac je obvezan, u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora, na račun Grada Zagreba položiti jamčevinu u iznosu od dvije mjesečne najamnine kao jamstvo za plaćanje najamnine i popravaka prouzročenih oštećenja u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade. Otkazom ugovora ili istekom roka na koji je ugovor sklopljen jamčevina se vraća najmoprimcu ovisno o podmirenosti najamnine i stanju u kojem se ostavlja stan.

Članak 36.

Ugovor se sklapa u pisanom obliku na određeno vrijeme od 5 godina.

Nakon isteka roka na koji je sklopljen ugovor, s dosadašnjim najmoprimcem sklopit će se novi ugovor na određeno vrijeme od 5 godina ako je najmoprimac u potpunosti ispunjavao sve obveze iz ugovora i ako je 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen podnio zahtjev za produženje najma i dokazao da on i članovi njegovog kućanstva ispunjavaju uvjete iz članaka 5. i 19. ove odluke u slučaju stanova za socijalno ugrožene osobe odnosno iz članaka 5. i 23. ove odluke u slučaju davanja priuštivih stanova u najam.

Iznimno od stavka 2. ovog članka, ako se novi ugovor sklapa s umirovljenikom u samačkom ili dvočlanom kućanstvu (barem je jedan umirovljenik) ili s najmoprimcem koji je sam ili je član njegova kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom odnosno III i IV stupnjem funkcionalnih nesposobnosti, ne primjenjuje se uvjet o mjesečnim prihodima po članu kućanstva propisan člankom 23. ove odluke.

Ugovor će najmodavac otkazati prije isteka ugovorenog vremena najmoprimcu koji:

- ne izvrši obvezu iz članka 35. ove odluke,
- ne koristi stan duže od tri mjeseca bez opravdanog razloga,
- prestane ispunjavati uvjete propisane ovom odlukom;
- ispunjava uvjet za otkaz sukladno Zakonu o najmu stanova.

U slučaju najma iz članka 28. ove odluke, prestaje pravo na korištenje stana onom članu kućanstva koji je u međuvremenu stekao u vlasništvo useljivi stan.

Članak 37.

U slučaju prestanka bračne ili izvanbračne zajednice, sva prava iz ugovora o najmu prelaze na supružnika s kojim temeljem plana o zajedničkoj roditeljskoj skrbi djeca žive odnosno na supružnika koji samostalno ostvaruje roditeljsku skrb, ako ispunjava uvjete propisane ovom odlukom.

Članak 38.

Gradonačelnik utvrđuje visinu najamnina posebnim zaključkom.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 39.

Osobama koje na dan stupanja na snagu ove odluke koriste stan bez valjane pravne osnove i do dana stupanja na snagu ove odluke taj stan koriste više 5 godina, može se na njihov zahtjev neposredno dati stan u najam na vrijeme do 5 godina, uz plaćanje najamnine određene zaključkom iz članka 38. ove odluke.

Osobama iz stavka 1. ovog članka kojima su prihodi po članu kućanstva do 30% prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu u Gradu Zagrebu u godini koja

prethodi zahtjevu, odnosno do 50% za samačka kućanstva, dug s osnova korištenja stana nastao do dana stupanja na snagu ove odluke podmirit će Grad Zagreb.

Osobe iz stavka 1. ovog članka prije podnošenja zahtjeva za neposredno davanje stana u najam moraju dokazati da su podmirile sve dugove prema Gradu Zagrebu koji proizlaze iz korištenja stana ukoliko su im prihodi po članu kućanstva od 30% do 80% prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu u gradu Zagrebu.

Osobama iz stavka 1. ovog članka čiji prihodi po članu kućanstva prelaze 80% prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu u gradu Zagrebu za višečlana kućanstva i 100% za samačka, ne može se neposredno dati u najam stan osim u slučaju umirovljenika u samačkim i dvočlanim kućanstvima, ili ako je podnositelj zahtjeva ili član njegovog kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III i IV stupnjem funkcionalnih nesposobnosti.

Zahtjev za sklapanjem ugovora o najmu stana iz ovog članka mora biti dostavljen u roku od 90 dana od primanja obavijesti, a podnositelj zahtjeva mora ispunjavati uvjete iz članaka 5. i 19. ove odluke.

Osobama iz stavka 1. ovog članka Grad Zagreb neće dati stan u najam ako stambeni prostor, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi te zemljište koji služi za uporabu zgrade ne koriste pažnjom dobrog gospodara, druge vlasnike i korisnike ometaju u mirnom korištenju njihovih prostorija, narušavaju mir u zgradi, odnosno ne pridržavaju se kućnog reda.

Članak 40.

Osobama kojima su dani stanovi u najam temeljem Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12, 22/13, 11/20 i 27/21 - pročišćeni tekst), Odluke o najmu javno najamnih stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/09, 22/09 i 26/14), Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ili na temelju nekog drugog propisa ili zakona, može se produžiti ugovorni odnos na rok od 5 godina ukoliko ispunjavaju uvjete iz članka 19. ili 23. ove odluke ili ukoliko se radi o umirovljenicima u samačkim ili dvočlanim kućanstvima ili ako je najmoprimac ili član njegovog kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III i IV stupnjem funkcionalnih nesposobnosti, ako dokažu da su podmirile sva dugovanja prema Gradu Zagrebu koji proizlaze iz korištenja stana.

Osobama koje ne ispunjavaju kriterije iz stavka 1. ovog članka ili iz članka 5. ove odluke neće se produžiti najam.

Članak 41.

Konačna lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđena 01.10.2021. i davanje stanova u najam izvan lista reda prvenstva na temelju Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12, 22/13, 11/20 i 27/21- pročišćeni tekst) vrijedi do utvrđivanja nove konačne liste reda prvenstva na temelju ove odluke.

Na dodjelu stanova u najam prema Konačnoj listi reda prvenstva i izvan lista reda prvenstva iz stavka 1. ovoga članka primjenjivat će se odredbe Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12, 22/13, 11/20 i 27/21- pročišćeni tekst).

Članak 42.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12, 22/13, 11/20 i 27/21- pročišćeni tekst) i Odluka o najmu javno najamnih stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/09, 22/09 i 26/14).

Članak 43.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA:
URBROJ:
Zagreb,

**PREDSJEDNIK
GRADSKE SKUPŠTINE**

Joško Klisović