

O B R A Z L O Ž E N J E

Prijedloga Odluke o najmu stanova

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Odluke o najmu stanova je članak 41. točka 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21-pročišćeni tekst i 16/22) kojim je uređeno da Gradska skupština Grada Zagreba donosi odluke i druge opće akte kojima se uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga Grada Zagreba.

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI UREĐIVANJEM ODNOSA NA PREDLOŽENI NAČIN

S ciljem poboljšanja transparentnosti i učinkovitosti upravljanja imovinom Grada Zagreba, gradonačelnik Grada Zagreba je Zaključkom od 21. siječnja 2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/22) osnovao Radnu skupinu za unapređenje sustava upravljanja imovinom Grada Zagreba. Jedan od zadataka Radne skupine je i priprema prijedloga izmjena normativnih akata Grada o upravljanju imovinom Grada, među kojima su Odluka najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12, 22/13, 11/20, 27/21 – pročišćeni tekst) i Odluka o najmu javno najamnih stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/09, 22/09 i 26/14). Provodeći sveobuhvatnu analizu navedenih odluka uvidjela se potreba donošenja novog općeg akta kojim se jedinstveno jednom odlukom uređuju uvjeti, mjerila i postupci za davanje u najam stanova kojima upravlja Grad Zagreb.

Odlukom se propisuju uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama te uvjeti i mjerila za davanje u najam priuštivih stanova, a razlika o vrsti najma je prihodovni cenzus.

Stanovi se daju u najam putem javnog natječaja, a samo u iznimnim slučajevima mogu se dati u najam neposredno.

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. Stanovi se daju u najam osobama s prebivalištem u Gradu Zagrebu koje su državljani Republike Hrvatske, državljani članice Europske Unije ili su osobe pod međunarodnom zaštitom, koje imaju prijavljeno prebivalište u Gradu Zagrebu neprekidno najmanje 3 godine. Do sada su samo mogli aplicirati za najam stanova socijalno ugrožene osobe koje imaju 10 godina prebivališta u Gradu Zagrebu. Priuštivi stanovi nisu imali taj kriterij. Odlukom se širi primjena i na osobe koje nisu državljani Republike Hrvatske.

Prihodovni cenzus za socijalno ugrožene osobe je 30% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Gradu Zagrebu za višečlana kućanstva te 50% za samačka kućanstva. Cenzus za priuštive stanove je 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. Do sada je cenzus za socijalno ugrožene bio 50% a za priuštive je postojao samo donji cenzus od 30%

Glavni kriteriji bodovanja za socijalno ugrožene osobe:

- a) stambeni status kućanstva (uvode se kategorije „Korisnik organiziranog smještaja“ i „Beskućnici“. Te kategorije se najviše boduju)
- b) sastav kućanstva (uvode se kategorije „jednoroditeljska obitelj“ i „Samohrani roditelj“ kao i „samačko kućanstvo“)
- c) socijalno - zdravstveni status članova kućanstva (uvodi se bodovanje za primatelje zajamčene minimalne naknade, za status roditelja njegovatelja ili status njegovatelja, za korisnike doplatka za pomoć, za korisnike osobne invalidnine)
- d) posebne okolnosti (sada se boduje posebne okolnosti i to: osoba koja je žrtva obiteljskog nasilja, osoba koja je bila u sustavu alternativne skrbi, osoba iznad 55 godina starosti, branitelj, civilni stradalnici i žrtve seksualnog nasilja za vrijeme Domovinskog rata)

Glavni kriteriji bodovanja za priuštivo stanovanje:

- a) prihodi po članu kućanstva (višečlana kućanstva čiji prihodi su od 30% do 50% odnosno samačka kućanstva čiji prihodi su od 50% do 80% dobivaju 30 bodova)
- b) stambeni status kućanstva (sada se boduje podstanarstvo i život s roditeljima)
- c) sastav kućanstva (uvode se kategorije „jednoroditeljska obitelj“ i „Samohrani roditelj“ kao i „samačko kućanstvo“)
- d) socijalno zdravstveni status članova kućanstva (uvodi se bodovanje za status roditelja njegovatelja ili status njegovatelja, za korisnike doplatka za pomoć, za korisnike osobne invalidnine)
- e) posebne okolnosti (sada se boduju posebne okolnosti i to: osoba koja je žrtva obiteljskog nasilja, osoba koja je bila u sustavu alternativne skrbi, osoba mlađa od 35 godina starosti, branitelj, civilni stradalnici i žrtve seksualnog nasilja za vrijeme Domovinskog rata, obrazovanje-bacc. i/ili master)
- f) dužina prebivanja u Gradu Zagrebu (do sada je bilo bod po godini prebivanja, sada ide do maksimalno 10 bodova).

Stan se može dati u najam i bez natječaja (neposredno) ako je utvrđeno da 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. Prije se neposredno dodjeljivalo osobama s nižim primanjima s težim invaliditetom ili ako su žrtve nasilja. Novim bodovanjem bi takve osobe trebale biti pri vrhu liste reda prvenstva utvrđene po natječaju, a neposredna dodjela bi onda bila samo za izvanredne situacije.

Osobama koje na dan stupanja na snagu odluke koriste stan bez valjane pravne osnove najmanje 5 godina i zadovoljavaju najveći imovinski cenzus ponudit će se sklapanje ugovora o najmu stana uz uvjet podmirenja duga s osnove korištenja stana. Osobama koje zadovoljavaju kriterije za stanove za socijalno ugrožene osobe, dug s osnova korištenja stana podmirit će Grad Zagreb. Cenzus se ne primjenjuje na slučaju umirovljenika u samačkim i dvočlanim kućanstvima, te

ukoliko se radi o osobama s težim ili teškim invaliditetom odnosno III i IV stupnjem funkcionalne nesposobnosti.

Nakon što se na predviđeni način regulira korištenje s korisnicima bez valjane pravne osnove koji za to ispunjavaju uvjete iz predložene odluke, smanjit će se broj sudskih postupaka radi iseljenja i postupaka radi naplate potraživanja (koja su u pravilu nenaplativa) protiv tih osoba u iznimno teškim socijalnim situacijama, koji su i ciljana skupina stambene politike.

Sukladno članku 11. Zakona o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13, 86/15 i 69/22) Nacrt prijedloga Odluke o najmu stanova je bio na internetskom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću od 21. srpnja do 20. kolovoza 2023.

III. SREDSTVA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provođenje ove odluke nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Grada Zagreba za 2023.

IV. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ODLUKE

Člankom 1. propisuje se što se utvrđuje ovom odlukom, tj. odlukom se utvrđuju uvjeti, mjerila i postupci za davanje u najam stanova kojima upravlja Grad Zagreb.

Člankom 2. propisuje se da se stanovi daju u najam za stambeno zbrinjavanje socijalno ugroženih osoba, osoba nižih i srednjih prihoda po priuštivim cijenama te ispunjenje drugih ciljeva u interesu Grada Zagreba.

Člankom 3. propisano je da se stanovi daju u najam putem javnog natječaja, a neposredno davanje u najam samo iznimno kako je to propisano člankom 29., 30., 31. i 39. Odluke

Člankom 4. utvrđuje se značenje pojedinih pojmova u smislu odluke.

Člankom 5. propisuje se da pravo na najam stana nema osoba ukoliko ona i članovi njenog kućanstva imaju na području Grada Zagreba i Zagrebačke županije u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

Člankom 6. propisuje se da o raspisivanju i objavi javnog natječaja za davanje stanova u najam, na prijedlog gradskog upravnog tijela nadležnog za poslove stanovanja, odlučuje gradonačelnik, te se određuje način objave.

Člankom 7. propisuje se da se natječaj za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama objavljuje najmanje svakih pet godina, a natječaj za davanje u najam stanova po priuštivim cijenama osobama nižih i srednjih prihoda stanova objavljuje se najmanje svake tri godine.

Člankom 8. uređuje se obvezan sadržaj javnog natječaja odnosno propisuju se podaci koje javni natječaj mora sadržavati kao što su rok za podnošenje zahtjeva, naziv i adresu ureda kojem se podnosi zahtjev, uvjete za davanje stana u najam, mjerila na temelju kojih će se utvrditi lista reda

prvenstva, popis dokaza o ispunjavanju uvjeta i mjerila te mjesto objavljivanja prijedloga liste reda prvenstva.

Člankom 9. propisuje se postupanje Ureda ukoliko podnositelj zahtjeva preda nepotpun zahtjev na način da se podnositelju zahtjeva upućuje pisani poziv na dopunu dokumentacije koju je dužan dopuniti u roku od 30 dana od dana primitka poziva, te ukoliko istu ne dostavi zahtjev će se smatrati nepotpunim. Nepotpune zahtjeve i zahtjeve podnesene izvan natječajnog roka Ured odbacuje zaključkom, dok zahtjeve osoba koje ne ispunjavaju uvjete natječaja odbija zaključkom, na koje zaključke se može uložiti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

Člankom 10. propisuje se da gradonačelnik osniva i imenuje Povjerenstvo za davanje stanova u najam koje ima predsjednika, zamjenika i tri člana, te koje su zadaće Povjerenstva.: 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.

Člankom 11. propisuju se mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva: stambeni status kućanstva, sastav kućanstva, socijalno - zdravstveni status članova kućanstva i posebne okolnosti.

Člankom 12. propisuje se da se za bodovanje prema mjerilima uzimaju u obzir okolnosti i činjenice koje postoje na dan podnošenja zahtjeva.

Člankom 13. propisuje se da Povjerenstvo boduje zahtjeve za davanje stana u najam te utvrđuje prijedlog liste reda prvenstva za davanje stanova u najam, mjesto i trajanje objave prijedloga liste te kome se i u kojem roku može uložiti prigovor.

Člankom 14. propisuje se što prijedlog liste reda prvenstva sadrži.

Člankom 15. propisuje se tko i kada utvrđuje prijedlog liste reda prvenstva te kako se utvrđuje prednost na listi ukoliko dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova.

Člankom 16. propisuje se nadležnost gradonačelnika za utvrđivanje konačne liste reda prvenstva za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama i konačne liste reda prvenstva za davanje u najam priuštivih stanova te rok važenja istih.

Člankom 17. propisuje se da će s liste reda prvenstva biti brisan podnositelj zahtjeva ukoliko se utvrdi da je dao neistinite podatke koji su utjecali na odlučivanje o davanju stana u najam.

Člankom 18. propisuje se zabrana davanja stanova u podnajam.

Člankom 19. propisuju se tko ima pravo na dodjelu u najam stana za socijalno ugrožene osobe, a to su državljani Republike Hrvatske, državljani članice Europske unije ili su osobe pod međunarodnom zaštitom koje moraju imati prijavljeno prebivalište u Gradu Zagrebu neprekidno najmanje tri 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.

Člankom 20. propisuju se bodovanje mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama: stambeni status kućanstva, sastav kućanstva, socijalno-zdravstveni status članova kućanstva i posebne okolnosti.

Člankom 21. propisuje se površina stana koji se daje u najam socijalno ugroženim osobama s obzirom na broj članova kućanstva, mogućnost odstupanja, te postupanje u slučaju kada raspoloživi stan svojom kvadraturom ne odgovara kućanstvu koje je na redu za davanje stana u najam.

Člankom 22. propisuje se obavljanje očevida i dodatnih provjera prije odlučivanja o davanju stana u najam, postupanje u slučaju prestanka bračne i/ili izvanbračne zajednice, te pod kojim uvjetima se s liste reda prvenstva briše podnositelj zahtjeva.

Člankom 23. propisuje se tko ima pravo na dodjelu u najam priuštivih stanova, a to su državljani Republike Hrvatske, državljani članice Europske Unije i osobe pod međunarodnom zaštitom koje u trenutku objave natječaja imaju prijavljeno prebivalište u Gradu Zagrebu neprekidno najmanje tri 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.

Člankom 24. propisuju se bodovanje mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva za davanje u najam priuštivih stanova: prihodi po članu kućanstva, stambeni status kućanstva, sastav kućanstva, socijalno-zdravstveni status kućanstva, posebne okolnosti i dužina prebivanja u Gradu Zagrebu.

Člankom 25. propisuje se da tekst javnog natječaja za priuštive stanove sadrži i broj stanova koji su predmet natječaja uz opis sobnosti, kvadrature i lokaciju naselja u kojem se nalaze.

Člankom 26. propisuje se površina priuštivog stana koji se daje u najam s obzirom na broj članova kućanstva te mogućnost odstupanja.

Člankom 27. propisuje se nadležnost Povjerenstva za postupak odabira priuštivog stana od strane podnositelja zahtjeva koji je raspoređen na listi reda prvenstva, predlaganje davanja stana u najam te postupanje ako podnositelj zahtjeva ne odabere stan.

Člankom 28. propisuje se mogućnost da podnositelj zahtjeva za davanje u najam priuštivog stana kao člana svog kućanstva navede osobe s kojima nije u bračnoj ili izvanbračnoj zajednici te rodbinskim vezama odnosno s kojima prethodno nije činio zajedničko kućanstvo, uz uvjet da priloži zajedničku izjavu o budućem kućanstvu potpisanu od svih članova budućeg kućanstva ovjerenu kod javnog bilježnika, te ugovornu obvezu svih budućih članova kućanstva glede solidarnog podmirivanja troškova stanovanja.

Člankom 29. propisuje se mogućnost neposrednog davanja stana u najam osobi koja se nalazi u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom položaju, uz propisane uvjete, 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.

Člankom 30. propisuje se mogućnost neposrednog davanja stana u najam zaštićenom najmoprimcu u stanu koji je vlasništvo Grada Zagreba u objektu za koji je izdano rješenje o uklanjanju zbog derutnosti i ugrožene ili u stanu kojega površina premašuje površinu po kriterijima iz članka 21. ove odluke, te osobi koja koristi stan na temelju sklopljenog ugovora o najmu s Gradom Zagrebom, a koji više nije vlasništvo Grada Zagreba - na temelju pravomoćne sudske odluke i zakona.

Člankom 31. propisuje se mogućnost neposrednog davanja stana u najam osobama koje su vlasnici stana i/ili zaštićeni najmoprimci ako je stan, zbog prirodne nepogode, utvrđen kao neuporabljiv za stanovanje od strane nadležnog tijela, uz propisane uvjete, a stan se daje u najam do završene obnove stana, a najduže na rok od 5 godina.

Člankom 32. propisuje se da neposredno davanje stanova u najam gradonačelniku predlaže Povjerenstvo.

Člankom 33. propisuje se da o davanju gradskog stana u najam odlučuje gradonačelnik zaključkom, na koji se može uložiti prigovor, o kojem također odlučuje gradonačelnik.

Člankom 34. propisuje se da se na temelju zaključka gradonačelnika iz članka 33. sklapa ugovor o najmu stana kao javnobilježnički akt, te tko snosi troškove solemnizacije.

Člankom 35. propisuje se, u slučaju davanja u najam priuštivog stana, obveza najmoprimca polaganja jamčevine u iznosu od dvije mjesečne najamnine kao jamstvo za plaćanje najamnine i popravaka u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade, kao i uvjeti vraćanja jamčevine najmoprimcu nakon otkaza ili isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Člankom 36. propisuje se da se ugovor o najmu stana sklapa u pisanom obliku, rok na koji se sklapa, mogućnost produljenja ugovora, uvjete produljenja odnosno kome se može produljiti najam. Također se propisuje kojem najmoprimcu se može otkazati ugovor o najmu stana prije isteka ugovorenog vremena.

Člankom 37. propisuje se na koga prelaze prava iz ugovora o najmu u slučaju prestanka bračne ili izvanbračne zajednice.

Člankom 38. propisuje se tko utvrđuje visinu najamnina i na koji način.

Člankom 39. propisuje se da se osobama koje na dan stupanja na snagu odluke koriste stan bez valjane pravne osnove najmanje 5 godina može, na njihov zahtjev neposredno, dati stan u najam na vrijeme do 5 godina. Također se propisuje pod kojim uvjetima se takav stan može dati u najam, odnosno kojim osobama se u tom slučaju stan ne može dati u najam, te rok u kojem takav zahtjev mora biti dostavljen.

Člankom 40. propisuje se pod kojim uvjetima se može produžiti ugovorni odnos i na koji rok 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 samoupravi ili na temelju nekog drugog propisa ili zakona.

Člankom 41. propisuje se do kada vrijedi 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) i koje se odredbe primjenjuju.

Člankom 42. propisuje se koje odluke prestaju važiti stupanjem na snagu ove odluke.

Člankom 43. propisuje se kada odluka stupa na snagu.