

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17-ispravak), članka 19.a i članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15-ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i 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., ____donijela je

ODLUKU o najmu stanova

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

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

Izrazi koji se koriste u ovoj odluci, a imaju rodno značenje, bez obzira na to jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu, odnose se na jednak način na muški i ženski rod.

Članak 2.

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

- stambeno zbrinjavanje na temelju socioekonomskog statusa,
- 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 dijete zbrinuto izvan roditeljskog doma odlukom sudskog ili upravnog tijela, na inicijativu djeteta, njegova 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 njegova 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 dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona, pod uvjetom da su na dan objave javnog natječaja za davanje stanova u najam prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva ili žive na istoj adresi kao i podnositelj zahtjeva što se može dokazati potvrdom o korištenju obrazovnih i/ili socijalnih usluga podnositelja zahtjeva i većine članova njegovog kućanstva na području Grada Zagreba.

5. korisnik organiziranog stanovanja 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;

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 useljiv 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 gradskoga upravnog tijela nadležnog za poslove stanovanja (u daljnjem tekstu: Ured), odlučuje gradonačelnik.

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

Članak 7.

Natječaj za davanje stanova u najam na temelju socioekonomskog statusa 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.

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 i predlaganje liste reda prvenstva, predlaganje davanja u najam stanova na temelju 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 10.

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

Članak 11.

Povjerenstvo će nakon izvršenog bodovanja zahtjeva utvrditi prijedlog liste reda prvenstva za davanje stanova u najam te ga objaviti na internetskoj stranici Grada Zagreba i oglasnoj ploči zgrade Gradske uprave Grada Zagreba.

Članak 12.

Prijedlog liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva;
- prezime, ime i OIB podnositelja zahtjeva;
- ukupan broj bodova po pojedinom mjerilu, ali bez specifikacije bodova po mjerilima za posebne okolnosti te zbroj bodova po svim mjerilima;
- datum utvrđivanja liste;
- datum objavljivanja liste.

Članak 13.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova, prednost na prijedlogu liste reda prvenstva ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima više bodova prema kriterijima po sljedećem redoslijedu:

- broj maloljetne djece
- broj punoljetne djece na redovnom školovanju u kućanstvu
- socijalno-zdravstveni status
- kriterij visine prihoda po članu kućanstva, a koji se uzima u obzir samo u slučaju davanja u najam priuštivih stanova.

Članak 14.

Podnositelji zahtjeva imaju pravo iznijeti primjedbu na prijedlog liste reda prvenstva u roku od 8 dana od njezine objave, o kojoj će se očitovati Ured.

Članak 15.

Listu reda prvenstva za davanje stanova u najam na temelju socioekonomskog statusa na prijedlog Povjerenstva utvrđuje gradonačelnik, a vrijedi do utvrđivanja nove liste reda prvenstva za davanje stanova u najam na temelju socioekonomskog statusa.

Listu reda prvenstva za davanje priuštivih stanova u najam na prijedlog Povjerenstva utvrđuje gradonačelnik, a vrijedi do utvrđivanja nove liste reda prvenstva za davanje u najam pruštivih stanova.

Članak 16.

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

Članak 17.

Stanovi dodijeljeni na temelju ove Odluke ne smiju se davati u podnajam niti koristiti u druge svrhe osim stanovanja.

III. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM NA TEMELJU SOCIOEKONOMSKOG STATUSA

Članak 18.

Stanovi na temelju socioekonomskog statusa daju se u najam podnositeljima zahtjeva pod sljedećim kumulativno ispunjenim uvjetima:

- podnositelji zahtjeva su državljani Republike Hrvatske, druge članice Europske unije ili su osobe pod međunarodnom zaštitom;
- podnositelji zahtjeva na dan objave natječaja imaju neprekidno prebivalište u Gradu Zagrebu najmanje 3 godine koje se dokazuje uvjerenjem o prebivalištu ili, iznimno, ako nemaju reguliran status prebivališta ispunjavanje uvjeta neprekidnog prebivanja u Gradu Zagrebu mogu dokazati potvrdom o korištenju obrazovnih i/ ili socijalnih usluga podnositelja zahtjeva i većine članova njegovog kućanstva na području Grada Zagreba;
- prihodi po članu kućanstva podnositelja zahtjeva za godinu koja prethodi godini objave natječaja ili, ukoliko se natječaj objavljuje na početku godine, prihodi po članu kućanstva za zadnju godinu za koju Porezna uprava može dati potvrdu, ne smiju prelaziti 30 % prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u gospodarstvu Grada Zagreba za višečlana kućanstva te 50 % za samačka kućanstva.

Članak 19.

Bodovanje mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva:

a) Stambeni status kućanstva

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

b) Sastav kućanstva

- Samohrani roditelj.....	20 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 školovanju.....	3 boda

c) Socijalno-zdravstveni status članova kućanstva

- Primateelj zajamčene minimalne naknade.....	15 bodova po kućanstvu
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva ima status roditelja njegovatelja ili status njegovatelja.....	12 bodova po kućanstvu
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva korisnik je doplatka za pomoć i njegu u punom i/ili smanjenom iznosu ili inkluzivnog dodatka III. razine potpore	9 bodova po kućanstvu
- Podnositelj zahtjeva i/ili odrasli član kućanstva korisnik je osobne invalidnine ili inkluzivnog dodatka I. ili II. razine potpore	15 bodova po odraslom članu koji je korisnik
- Maloljetni član kućanstva korisnik je osobne invalidnine ili inkluzivnog dodatka I. ili II. razine potpore	20 bodova po maloljetnom članu koji je korisnik

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 osoba je u dobi od 18 do 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 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 žrtva je 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	10 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva civilni je stradalnik iz Domovinskog rata Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo	8 bodova.

Članak 20.

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 do 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 od 50 m² do 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, odnosno 20 m² ako se član obiteljskog domaćinstva kreće pomoću invalidskih kolica.

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

Članak 21.

Prije odlučivanja o davanju stana u najam na temelju liste reda prvenstva, obaviti će se očevid, odnosno dodatna provjera ispunjavanja uvjeta iz članka 5. i 18. ove Odluke.

Ako se utvrdi da je bračna i/ili izvanbračna zajednica ili formalno ili neformalno životno partnerstvo podnositelja zahtjeva prestala/o, mjesto na listi reda prvenstva zadržava roditelj/posvojitelj s kojim na temelju plana o zajedničkoj roditeljskoj skrbi djeca žive ili koji samostalno ostvaruje roditeljsku skrb ili koji živi s djecom iako roditelji zajednički ostvaruju skrb o djeci, ako ispunjava uvjete propisane ovom Odlukom.

S konačne liste reda prvenstva brisati će se podnositelj zahtjeva:

- koji više ne ispunjava uvjete iz članka 5. i 18. ove odluke;
- koji je dao neistinite podatke koji su utjecali na davanje stana u najam;
- koji bez opravdanog razloga odbije ponuđeni stan koji svojom površinom odgovara klasifikaciji iz članka 20. ove Odluke.

IV. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE U NAJAM PRIUŠTIVIH STANOVA

Članak 22.

Priuštivi stanovi mogu se dati u najam podnositeljima zahtjeva pod sljedećim kumulativno ispunjenim uvjetima:

- podnositelji zahtjeva su državljani Republike Hrvatske, druge članice Europske unije ili su osobe pod međunarodnom zaštitom;
- podnositelji zahtjeva na dan objave natječaja imaju neprekidno prebivalište u Gradu Zagrebu najmanje 3 godine koje se dokazuje uvjerenjem o prebivalištu ili, iznimno, ako nemaju reguliran status prebivališta ispunjavanje uvjeta neprekidnog prebivanja u Gradu Zagrebu mogu dokazati potvrdom o korištenju obrazovnih i/ili socijalnih usluga podnositelja zahtjeva i većine članova njegovog kućanstva na području Grada Zagreba;
- prihodi po članu kućanstva podnositelja zahtjeva za godinu koja prethodi godini objave natječaja ili, ukoliko se natječaj objavljuje na početku godine, prihodi po članu kućanstva za zadnju godinu za koju Porezna uprava može dati potvrdu 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 23.

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 Grada Zagreba za višečlana kućanstva30 bodova
Prihodi po članu kućanstva od 50 % do 80 % prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu Grada Zagreba za samačka kućanstva30 bodova

b) Stambeni status kućanstva

Status najamoprime sa slobodno ugovorenim najamninom kod fizičke ili pravne osobe 12 bodova

Status najamoprime 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 obitelj15 bodova
- Samačko kućanstvo10 bodova

Dodatno:

- Po svakom članu kućanstva3 boda
- Svako maloljetno dijete5 bodova
- Svako uzdržavano punoljetno dijete na redovnom školovanju3 boda

d) Socijalno-zdravstveni status kućanstva

- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva ima status roditelja njegovatelja ili status njegovatelja
Bodovi po kućanstvu12 bodova
- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva korisnik je doplatka za pomoć i njegu u punom i/ili smanjenom iznosu ili inkluzivnog dodatka III. razine potpore
Bodovi po kućanstvu9 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili odrasli član kućanstva korisnik je osobne invalidnine ili inkluzivnog dodatka I. ili II. razine potpore
Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo15 bodova
- Maloljetni član kućanstva korisnik je osobne invalidnine ili inkluzivnog dodatka I. ili II. razine potpore
Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo20 bodova

e) Posebne okolnosti

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva žrtva je obiteljskog nasilja s pravomoćnom sudskom presudom
Bodovi po kućanstvu10 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva osoba je u dobi od 18 do 29 godina koja je bila u sustavu alternativne skrbi
Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo15 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva koji 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 žrtva je 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 mjerilo10 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva civilni je stradalnik iz Domovinskog rata
Bodovi po članu kućanstva koji ispunjava ovo mjerilo8 bodova
- Podnositelj zahtjeva ima manje od 35 godina.....15 bodova
- Podnositelj zahtjeva ima stupanj obrazovanja bacc. i/ili master ili
viši stupanj obrazovanja.....10 bodova

f) Trajanje prebivanja u Gradu Zagrebu

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

Članak 24.

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 odnosno 20 m² ako se član obiteljskog domaćinstva kreće pomoću invalidskih kolica.

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

Članak 25.

Prije odlučivanja o davanju stana u najam na temelju liste reda prvenstva obaviti će se očevid odnosno dodatna provjera ispunjavanja uvjeta iz članaka 5. i 22. ove Odluke.

Ako se utvrdi da je bračna i/ili izvanbračna zajednica ili formalno ili neformalno životno partnerstvo podnositelja zahtjeva prestala/o, mjesto na listi reda prvenstva zadržava roditelj/posvojitelj s kojim na temelju plana o zajedničkoj roditeljskoj skrbi djeca žive ili koji samostalno ostvaruje roditeljsku skrb ili koji živi s djecom iako roditelji zajednički ostvaruju skrb o djeci, ako ispunjava uvjete propisane ovom Odlukom.

S liste reda prvenstva brisat će se podnositelj zahtjeva:

- koji više ne ispunjava uvjete iz članaka 5. i 22. ove Odluke;
- koji je dao neistinite podatke koji su utjecali na davanje stana u najam;
- koji odbije ponuđeni stan koji svojom površinom odgovara klasifikaciji iz članka 24. ove Odluke.

Članak 26.

Podnositelj zahtjeva može kao članove svoga kućanstva navesti i osobe s kojima nije u bračnoj ili izvanbračnoj zajednici te rodbinskim vezama, odnosno s kojima prije objave natječaja nije činio kućanstvo. Podnositelj zahtjeva je dužan priložiti zajedničku izjavu o budućem kućanstvu potpisanu od svih članova budućega kućanstva, ovjerenu kod javnog bilježnika. Svi članovi budućega kućanstva, prije nego što podnositelj zahtjeva potpiše ugovor o najmu stana, Gradu Zagrebu će dati izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika kojom se obvezuju

da će troškove stanovanja podmirivati solidarno i da će solidarno odgovarati za nastalu štetu i/ili dugovanja.

Ako članove kućanstva iz stavka 1. ovog članka čine više od četiri punoljetne osobe koje nisu rodbinski povezane u uspravnoj liniji ili u pobočnoj liniji do zaključno drugog stupnja srodstva, prije sklapanja ugovora o najmu, potrebna je prethodna pisana suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim posebnim dijelom koji se namjerava koristiti za najam za veći broj osoba.

V. UVJETI I MJERILA ZA NEPOSREDNO DAVANJE STANA U NAJAM

Članak 27.

Stan se može neposredno dati u najam osobi koja se našla u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom položaju radi neočekivanog događaja koji je nastupio nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva određenog posljednjim natječajem za davanje stanova u najam na temelju socioekonomskog statusa, te koja kumulativno ispunjava uvjete:

- iz članka 5. i članka 18. alineja 1. ove Odluke;
- ima neprekidno najmanje 3 godine prebivalište u Gradu Zagrebu koje se dokazuje uvjerenjem o prebivalištu ili, iznimno, ako nema reguliran status prebivališta ispunjavanje uvjeta neprekidnog prebivanja u Gradu Zagrebu mogu dokazati potvrdom o korištenju obrazovnih i/ili socijalnih usluga podnositelja zahtjeva i većine članova njegovog kućanstva na području Grada Zagreba;
- čiji ukupni mjesečni prihod po članu kućanstva za kalendarsku godinu (ili za zadnju kalendarsku godinu za koju Porezna uprava može dati potvrdu) koja prethodi godini u kojoj se podnosi zahtjev i godini u kojoj se neposredno daje stan, ne prelazi 30 % prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u gospodarstvu Grada Zagreba za višečlana kućanstva te 50 % za samačka kućanstva.

Neočekivani događajem smatra se:

- nastanak III. ili IV. stupnja oštećenja funkcionalnih sposobnosti ili 90% ili 100% tjelesnog oštećenja podnositelja zahtjeva i/ili člana kućanstva, utvrđeno aktom nadležnog tijela;
- smrt člana kućanstva koji je jedini ostvarivao prihod u kućanstvu;
- nastanak potpune nesposobnosti za rad podnositelja zahtjeva i/ili člana kućanstva utvrđen aktom nadležnog tijela;
- drugi događaj koji uzrokuje iznimno težak socijalno-zdravstveni položaj.

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.

Članak 28.

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 čija površina premašuje površinu po kriterijima iz članka 20. 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 29.

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 ako su u vrijeme nastanka prirodne nepogode stanovale u stanu i imale prijavljeno prebivalište na adresi stana, zadovoljavaju kriterije iz članka 5. i članka 18. 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 najdulje na rok od 5 godina, uz obvezu plaćanja najamnine i svih ostalih troškova stanovanja.

Članak 30.

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

VI. UGOVOR O NAJMU STANA

Članak 31.

O davanju gradskog stana u najam odlučuje gradonačelnik zaključkom.

Članak 32.

Na temelju zaključka gradonačelnika iz članka 31. 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 33.

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, režijskih troškova i naknade štete u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade ili u vezi sa stanovanjem, a koja nisu nastala redovitim korištenjem stana. Prestankom ugovora jamčevina se vraća najmoprimcu u iznosu koji premašuje iznos potraživanja Grada Zagreba prema najmoprimcu na ime neplaćene najamnine, režijskih troškova ili naknade štete.

Članak 34.

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 ispunio 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 18. ove Odluke u slučaju stanova na temelju socioekonomskog statusa, odnosno iz članaka 5. i 22. 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 oštećenja funkcionalne sposobnosti ili ima utvrđeno tjelesno oštećenje od 90% do 100% ne primjenjuje se uvjet o mjesečnim prihodima po članu kućanstva propisan člankom 22. ove Odluke.

Grad Zagreb u razdoblju od 6 mjeseci od isteka ugovora o najmu neće pokretati postupke iseljenja najmoprimca koji ne udovoljava uvjet iz članka 22. alineja 3. ove Odluke.

Ugovor će najmodavac otkazati prije isteka ugovorenog vremena najmoprimcu koji:

- ne izvrši obvezu iz članka 33. ove Odluke;
- ne koristi stan dulje od tri mjeseca bez opravdanog razloga;
- prestane ispunjavati uvjete propisane člankom 5. Ove odluke;
- ispunjava uvjet za otkaz sukladno Zakonu o najmu stanova;
- po pozivu nadležnoga gradskog upravnog tijela ne dostavi podatke za utvrđivanje visine najamnine ako nadležno gradsko upravno tijelo nije u mogućnosti pribaviti te podatke iz službenih evidencija.

U slučaju najma iz članka 26. ove odluke, prestaje pravo na korištenje stana onom članu kućanstva koji je u međuvremenu stekao u vlasništvo useljivi stan.

Članak 35.

U slučaju prestanka bračne ili izvanbračne zajednice ili formalnog ili neformalnog životnog partnerstva sva prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na roditelja/posvojitelja s kojim na temelju plana o zajedničkoj roditeljskoj skrbi djeca žive ili koji samostalno ostvaruje roditeljsku skrb ili koji živi s djecom iako roditelji zajednički ostvaruju skrb o djeci.

U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac trajno napusti stan, sva prava i obveze iz ugovora o najmu stječe osoba sukladno zakonu. Prava i obveze iz ugovora o najmu može steći, sukladno dogovoru između članova kućanstva, član kućanstva naveden u ugovoru i član kućanstva koji nije naveden u ugovoru ako ispunjava uvjete iz članaka 5. i 18. ili 22. ove Odluke, osim u slučaju umirovljenika u samačkim i dvočlanim kućanstvima ili ako je jedan od članova kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III. ili IV. stupnjem oštećenja funkcionalne sposobnosti ili ima utvrđeno tjelesno oštećenje od 90% do 100%.

Članak 36.

Gradonačelnik utvrđuje visinu najamnina posebnim zaključkom.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 37.

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 dulje od 5 godina, može se na njihov zahtjev neposredno dati stan u najam na vrijeme do 5 godina, uz plaćanje najamnine određene zaključkom iz članka 36. 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 Grada Zagreba 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 ako su im prihodi po članu kućanstva od 30 % do 80 % prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu Grada Zagreba.

Osobama iz stavka 1. ovog članka čiji prihodi po članu kućanstva prelaze 80 % prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu u Grada Zagreba 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 njegova kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III. i IV. stupnjem oštećenja funkcionalne sposobnosti ili ima utvrđeno tjelesno oštećenje od 90% do 100%.

Zahtjev za sklapanjem ugovora o najmu stana iz ovog članka mora biti dostavljen u roku od 90 dana od dana objave poziva na oglasnoj ploči zgrade Gradske uprave i na internetskoj stranici Grada Zagreba, a podnositelj zahtjeva mora ispunjavati uvjete iz članaka 5., 18. ili 22. 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 ili se na drugi način neprimjerno ponašaju.

Zahtjevi iz ovog članka koji su podneseni temeljem članka 39. Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 32/23) smatraju se pravovaljano podnesenim i temeljem ovog članka.

Članak 38.

Osobama kojima su dani stanovi u najam 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), 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 ako ispunjavaju uvjete iz članka 5., 18. ili 22. ove Odluke ili ako je riječ o umirovljenicima u samačkim ili dvočlanim kućanstvima ili ako je najmoprimac ili član njegova kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III. i IV. stupnjem funkcionalnih nesposobnosti ili ima utvrđeno tjelesno oštećenje od 90% do 100%, ako dokažu da su podmirile sva dugovanja prema Gradu Zagrebu koja proizlaze iz korištenja stana.

Grad Zagreb u razdoblju od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke neće pokretati postupke iseljenja osoba koji temeljem odredbe stavka 1. ovog članka više nemaju pravo na najam stana.

Članak 39.

Konačna lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđena 1. 10. 2021. i zaprimljeni zahtjevi za davanje stanova u najam izvan lista reda prvenstva na temelju članka 7. 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 liste reda prvenstva na temelju socijalnoekonomskog statusa na temelju ove Odluke.

Na davanje stanova u najam prema Konačnoj listi reda prvenstva i zahtjeve za davanjem izvan lista reda prvenstva iz stavka 1. ovoga članka zaprimljene do objave natječaja za davanje stanova u najam na temelju socioekonomskog statusa temeljem ove Odluke, 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 40.

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), osim odredbi koje se primjenjuju u slučaju davanja stanova iz članka 39. ove Odluke.

Članak 41.

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

KLASA:
URBROJ:
Zagreb,

**PREDSJEDNIK
GRADSKO SKUPŠTINE**

Joško Klisović