

OBRAZLOŽENJE

Prijedloga odluke o najmu stanova

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Odluke o najmu stanova je članak 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20), članak 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), članak 19.a i članak 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15-ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i članak 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),

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). Provedeći 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.

Gradska skupština Grada Zagreba na 27. sjednici, 5. listopada 2023. donijela je Odluku o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 32/23).

Navedena Odluka ukinuta je presudom Visokog upravnog suda Republike Hrvatske – poslovni broj: Usoz-25/2024-8 od 28. listopada 2024. Kao razlog ukidanja Sud ističe da je Grad spornu Odluku donio pozivom na odredbu članka 41. točke 2. Statuta Grada Zagreba koja odredba propisuje da Gradska skupština donosi odluke i druge opće akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga Grada Zagreba, bez poveznice na odgovarajuću zakonsku odredbu odnosnog područja ili odredbu zakona koji regulira pravo raspolaganja jedinice lokalne samouprave vlastitom imovinom odnosno regulira samoupravna prava jedinice lokalne samouprave. Radi navedenog je Sud cijelu Odluku utvrdio nezakonitom.

Slijedom iznijetog potrebno je ponovno donijeti Odluku o najmu stanova prilagođenu novoj normativnoj praksi izrade općih akata i iskustvima iz dosadašnje prakse u svezi davanja stanova u najam.

Cilj donošenja ove Odluke je pomoć u rješavanju stambenog pitanja osoba i obitelji koje zbog izuzetno nepovoljne materijalne situacije nemaju mogućnost na drugi način riješiti svoje stambeno pitanje /socijalni stanovi/, kao i omogućavanje priuštivog stanovanja osobama i obiteljima koje zbog prihodovnog cenzusa ne ispunjavaju uvjete za socijalnu kategoriju, a nemaju dovoljno financijskih sredstva za kupnju ili najam nekretnine na području Grad

Zagreba, kao odgovor na stanje tržišta nekretnina i probleme s kojima se te osobe susreću prilikom rješavanja svog stambenog pitanja.

U odnosu na ukinutu Odluku o najmu stanova predložene su određene promjene glede postupka provođenja natječaja u cilju ubrzavanja procesa.

Podnositelji zahtjeva neće biti pozivani na dopunu dostave dokumentacije budući će nadležan Ured uvidom u službenu evidenciju koja vode tijela državne uprave moći sam utvrditi ispunjenje određenih propisanih uvjeta (matice, prebivalište, prihode). Podnositelji zahtjeva koji nisu dokazali da ispunjavaju uvjete odnosno koji su podnijeli zahtjev izvan roka, neće biti uvršteni na prijedlog liste reda prvenstva.

Naime pri provođenju ranijih natječaja pokazalo se da upućivanje poziva na dopunu dokumentacije, donošenje zaključaka o odbacivanju odnosno odbijanju zahtjeva, podnošenju prigovora na zaključak, produžuju postupak utvrđivanja prijedloga liste reda prvenstva za više od deset mjeseci, a ulaganje prigovora na prijedlog liste reda prvenstva na daljnji rok od tri mjeseca, tako da je od raspisivanja posljednjeg natječaja od 11.12.2019. do donošenja konačne liste reda prvenstva (1.10.2021.) prošlo skoro 18 mjeseci.

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 u 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.

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

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, inkluzivnog dodatka)
- d) posebne okolnosti (boduju se 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 i njegu, za korisnike osobne invalidnine, inkluzivnog dodatka)
- 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 (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.

Osobama koje na dan stupanja na snagu odluke koriste stan bez valjane pravne osnove najmanje 5 godina i zadovoljavaju uvjet prihodovnog cenzusa 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 oštećenja funkcionalne sposobnosti ili imaju tjelesno oštećenje od 90% do 100%.

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, koje su i ciljana skupina stambene politike Grada Zagreba.

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 13.12.2024. do 12.01.2025.

III. SREDSTVA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provođenje ove odluke nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Grada Zagreba za 2025. i projekcijama za 2026. i 2027. godinu.

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 i osoba nižih i srednjih prihoda po priuštivim cijenama

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 27., 28., 29., i 37. 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 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 i predlaganje liste reda prvenstva, predlaganje davanja u najam stanova temeljem liste reda prvenstva, razmatranje zahtjeva za neposredno davanje stanova u najam i predlaganje neposrednog davanja u najam stana.

Člankom 10. propisuje se da se za bodovanje prema mjerilima uzimaju u obzir okolnosti i činjenice koje postoje na dan podnošenja zahtjeva.

Člankom 11. propisuje se da Povjerenstvo nakon izvršenog bodovanja zahtjeva utvrđuje Prijedlog liste reda prvenstva za davanje stanova u najam te mjesto objave.

Člankom 12. propisuje se što prijedlog liste reda prvenstva sadrži.

Člankom 13. propisuje se kako se utvrđuje prednost na listi ukoliko dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova.

Člankom 14. propisuje se pravo podnositelja zahtjeva na iznošenje primjedbe na prijedlog liste reda prvenstva.

Člankom 15. propisuje se nadležnost gradonačelnika za utvrđivanje liste reda prvenstva za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama i liste reda prvenstva za davanje u najam priuštivih stanova te rok važenja istih.

Člankom 16. 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 17. propisuje se zabrana davanja stanova u podnajam odnosno zabrana korištenja u druge svrhe osim stanovanja

Člankom 18. propisuju se tko i pod kojim kumulativno ispunjenim uvjetima ima pravo na dodjelu u najam stana za socijalo ugrožene osobe.

Člankom 19. 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 20. 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 21. propisuje se obavljanje očevida i dodatnih provjera prije odlučivanja o davanju stana u najam, postupanje u slučaju prestanka bračne i/ili izvanbračne zajednice ili formalnog ili neformalnog životnog partnerstva, te pod kojim uvjetima se s liste reda prvenstva briše podnositelj zahtjeva.

Člankom 22. propisuju se tko i pod kojim kumulativno ispunjenim uvjetima ima pravo na dodjelu u najam priuštivih stanova .

Člankom 23. 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 24. propisuje se površina priuštivog stana koji se daje u najam 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 25. propisuje se obavljanje očevida i dodatnih provjera prije odlučivanja o davanju stana u najam, postupanje u slučaju prestanka bračne i/ili izvanbračne zajednice ili formalnog ili neformalnog životnog partnerstva, te pod kojim uvjetima se s liste reda prvenstva briše podnositelj zahtjeva.

Člankom 26. 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, ugovornu obvezu svih budućih članova kućanstva glede solidarnog podmirivanja troškova stanovanja te u kojem slučaju je potrebna prethodna suglasnost suvlasnika zgrade.

Člankom 27. propisuje se mogućnost neposrednog davanja stana u najam osobi koja se nalazi u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom položaju čije su se životne okolnosti neočekivano promijenile u periodu nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva određenog posljednjim natječajem za davanje stanova u najam na temelju socijalno ekonomskog statusa, uvjeti koje podnositelj mora ispunjavati te nadležnost gradskog upravnog tijela.

Člankom 28. 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 20. 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 29. 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 30. propisuje se da neposredno davanje stanova u najam gradonačelniku predlaže Povjerenstvo.

Člankom 31. propisuje se da o davanju gradskog stana u najam neposrednom dodjelom odlučuje gradonačelnik zaključkom.

Člankom 32. propisuje se da se na temelju zaključka gradonačelnika iz članka 31. sklapa ugovor o najmu stana kao javnobilježnički akt, te tko snosi troškove solemnizacije.

Člankom 33. propisuje se, u slučaju davanja u najam priuštivog stana, obveza najmoprimca polaganja jamčevine u iznosu od dvije mjesečne najamnine kao jamstvo za plaćanje najamnine, režijskih troškova, naknade štete u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade kao i uvjeti vraćanja jamčevine nakon prestanka ugovora o najmu.

Člankom 34. 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 te rok u kojem se neće pokretati postupak iseljenja osoba koje više nemaju pravo na najam stana iz razloga prihodovnog cenzusa. Također se propisuju razlozi za otkaz ugovor o najmu stana prije isteka ugovorenog vremena.

Člankom 35. propisuje se na koga prelaze prava iz ugovora o najmu u slučaju prestanka bračne ili izvanbračne zajednice odnosno u slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac trajno napusti korištenje stana.

Člankom 36. propisuje se tko utvrđuje visinu najamnina i na koji način.

Člankom 37. 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 stan ne može dati u najam, rok u kojem takav zahtjev mora biti podnesen, te da se zahtjevi koji su podneseni temeljem članka 39. ukinute Odluke smatraju pravovaljanim.

Člankom 38. 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 i 11/20), 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, te rok u kojem se neće pokretati postupak iseljenja osoba koje više nemaju pravo na najam stanova.

Člankom 39. 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 članka 7. Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12, 22/13 i 11/20) i koje se odredbe primjenjuju.

Člankom 40. propisuje se koje odluke prestaju vrijediti stupanjem na snagu ove odluke i izuzetak vezan uz članak 39. Odluke

Člankom 41. propisuje se kada odluka stupa na snagu.