

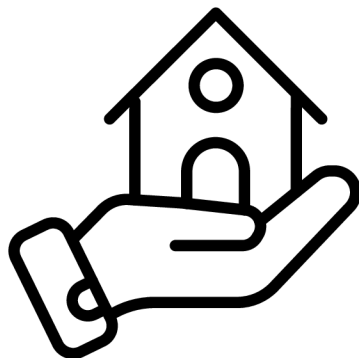


GRAD
ZAGREB

**GRADSKI URED ZA SOCIJALNU ZAŠTITU,
ZDRAVSTVO, BRANITELJE
I OSOBE S INVALIDITETOM**



ODLUKA O NAJMU STANOVA





Nakladnik

GRAD ZAGREB

Gradski ured za socijalnu zaštitu, zdravstvo, branitelje i
osobe s invaliditetom

Za nakladnika

dr. sc. Lora Vidović, pročelnica

Pripremili

Frane Dadić

Barbara Lovrić

Ana Marija Salaj

Grafičko oblikovanje

Barbara Lovrić

Ana Marija Salaj

Zagreb, travanj 2025.

Nije dozvoljeno umnožavanje i distribucija ove publikacije ili
njezinih dijelova u bilo kojem obliku, bez prethodnog pisanog
odobrenja nakladnika.

Pojmovi koji se koriste u ovoj publikaciji, a imaju rodni značaj,
bez obzira na to koriste li se u muškom ili ženskom rodu,
obuhvaćaju na jednak način muški i ženski rod.

© European Easy-to-Read Logo: Inclusion Europe. Više informacija na
<https://www.inclusion europe.eu/easy-to-read/>

U ovoj publikaciji navode se podaci iz Odluke o najmu stanova i
Zakona o najmu stanova.



UVOD

Odluka o najmu stanova je dokument koji objašnjava kome se stan može dati u najam i na koji način.

Odluka je dokument koji donosi Grad Zagreb.

Stanovi koji se daju u najam su stanovi Grada Zagreba.



Ako želite više informacija



Ako imate dodatnih pitanja



Obratite se na adresu i broj telefona:

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje

Trg Stjepana Radića 1

Tel: 01/610-1402



E-mail: upravljanje-imovinom@zagreb.hr



JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE STANA U NAJAM

Stanovi se daju u najam putem javnog natječaja.

U nastavku ćemo za javni natječaj koristiti skraćeni naziv Natječaj.

Natječaj je proces u kojem se osobe pozivaju da se prijave za najam stana.

Natječaj uključuje određene uvjete koje osoba treba ispuniti kako bi mogla dobiti stan u najam.

Onaj tko najbolje ispunjava uvjete, može dobiti stan u najam.



Stanovi se mogu dati u najam putem natječaja:

1. na temelju socioekonomskog statusa
2. po priuštivim cijenama

Iznimno, stanovi se mogu dati u najam i neposredno, ako u tom trenutku nema objavljenih natječaja.

Neposredno znači odmah, bez čekanja na natječaj.



Stanovi koji se dobiju u najam ne smiju se:

- iznajmljivati
- koristiti za nešto drugo osim za stanovanje



Gdje se objavljuje natječaj?

Natječaj se objavljuje:

- na internetskoj stranici Grada Zagreba
- na oglasnoj ploči Grada Zagreba
- u novinama

Tko predlaže i odlučuje tko će dobiti stan u najam?

Povjerenstvo za davanje stanova u najam je grupa ljudi koja predlaže gradonačelniku tko može dobiti stan u najam.

U nastavku ćemo za Povjerenstvo za davanje stanova u najam koristiti skraćeni naziv Povjerenstvo.

Na temelju prijedloga Povjerenstva gradonačelnik odlučuje tko će dobiti stan u najam.



Što radi Povjerenstvo?

Povjerenstvo

- pregledava prijave na natječaj
- provjerava ispunjavaju li osobe uvjete
- boduje zahtjeve
- donosi prijedlog tko može dobiti stan u najam

Povjerenstvo nakon bodovanja pravi listu tko može dobiti stan u najam i objavljuje je na internetskoj stranici i oglasnoj ploči Grada Zagreba.



DAVANJE STANOVA U NAJAM

Stanovi se mogu dati u najam na sljedeće načine:

1. na temelju socioekonomskog statusa
2. po priuštivim cijenama
3. neposredno davanje stana u najam

Stan u najam može dobiti:

- osoba koja je državljanin Republike Hrvatske, druge države Europske unije ili je pod međunarodnom zaštitom
- osoba koja ima prebivalište u Gradu Zagrebu najmanje 3 godine
- osoba ili član kućanstva koji nisu vlasnici stana ili kuće u Gradu Zagrebu ili Zagrebačkoj županiji
- osoba čiji prihodi po članu kućanstva nisu veći od:
 - 30 % prosječne zagrebačke plaće za obitelji s više članova ili
 - 50 % prosječne zagrebačke plaće za osobe koje žive same



Kada se stan daje u najam po priuštivim cijenama, prihodi po članu kućanstva ne smiju biti veći od:

- 30 % do 80 % prosječne zagrebačke plaće za obitelji s više članova ili
- 50 % do 100 % prosječne zagrebačke plaće za osobe koje žive same

Veličina stana koji se daje u najam ovisi o:

- broju članova kućanstva
- tome kreće li se član kućanstva pomoću invalidskih kolica



U nastavku su objašnjeni načini na koji se stanovi mogu dati u najam.

Što je socioekonomski status?

Socioekonomski status govori nam koliko ljudi imaju novca, koliko su obrazovani, kakav posao rade i s koliko ljudi žive u kućanstvu.



Što se boduje kada se odlučuje tko će dobiti stan u najam?

Boduje se:

- **Gdje osoba živi:**

podstanar je, u stanu roditelja, u organiziranom stanovanju ili je beskućnik



- **Tko živi u kućanstvu:**

osoba je samohrani roditelj, jednoroditeljska obitelj, osoba živi sama, ima jedno ili više djece i drugo



- **Zdravlje i socijalno stanje:**

korisnici zajamčene minimalne naknade, osobne invalidnine, inkluzivnog dodatka i drugo



- **Posebne okolnosti:**

žrtve nasilja, alternativna skrb, hrvatski branitelji, dob i drugo

Natječaj za davanje stanova u najam na temelju socioekonomskog statusa objavljuje se svakih 5 godina.

Davanje stana u najam PO PRIUŠTIVIM CIJENAMA

Što su priuštivi stanovi?

Priuštivi stanovi su stanovi koje u najam po nižoj cijeni mogu dobiti osobe s manjim ili srednjim prihodima.

Što se boduje kada se odlučuje tko će dobiti stan u najam?

Boduju se:

- **Prihodi po članu kućanstva:**

- 30 % do 50 % prosječne zagrebačke plaće za obitelji s više članova ili
- 50 % do 80 % prosječne zagrebačke plaće za osobe koje žive same

- **Gdje osoba živi:**

podstanar je, u stanu roditelja

- **Tko živi u kućanstvu:**

osoba je samohrani roditelj, jednoroditeljska obitelj, osoba živi sama, ima jedno ili više djece i drugo

- **Zdravlje i socijalno stanje:**

korisnici osobne invalidnine, inkluzivnog dodatka i drugo

- **Posebne okolnosti:**

žrtve nasilja, alternativna skrb, hrvatski branitelji, dob, obrazovanje i drugo

- **Koliko dugo osoba živi u Gradu Zagrebu**

Natječaj za davanje stanova u najam po priuštivim cijenama objavljuje se svake 3 godine.

Ako se stan daje u najam osoba mora platiti jamčevinu kroz 8 dana nakon sklapanja ugovora o najmu.

Jamčevina je novac koji se plaća Gradu Zagrebu kao sigurnost da će osoba plaćati najam i čuvati stan.

Ako osoba ošteti stan ili ne plati najam, Grad Zagreb može zadržati jamčevinu, a ako čuva stan i plaća najam, osobi će se vratiti jamčevina na kraju najma.



NEPOSREDNO DAVANJE STANA U NAJAM

Stan se neposredno može dati u najam:

- 1) osobi u teškom socijalnom i zdravstvenom stanju zbog neočekivanog događaja, nakon što je završio natječaj za davanje stana u najam na temelju socioekonomskog statusa
- 2) zaštićenom najmoprimcu u stanu koji pripada Gradu Zagrebu, a koji treba biti srušen zbog lošeg stanja i opasnosti za sigurnost osoba
- 3) zaštićenom najmoprimcu u stanu koji pripada Gradu Zagrebu, a koji je prevelik s obzirom na broj članova kućanstva
- 4) osobi koja je u stanu koji više ne pripada Gradu Zagrebu
- 5) osobi kojoj se mora dati stan u najam na temelju sudske odluke ili zakona
- 6) osobama koje su vlasnici stana ili zaštićeni najmoprimci, ako stan zbog prirodne nesreće nije siguran za stanovanje, ukoliko su:
 - živjele u stanu kad se dogodila prirodna nesreća
 - imale prijavljeno prebivalište u Zagrebu najmanje jednu godinu



Stan se osobama daje u najam dok se stan ne obnovi, najduže 5 godina.

Što je neočekivani događaj zbog kojeg je osoba u teškom socijalnom i zdravstvenom stanju?

Neočekivani događaj je:

- teže oštećenje zdravlja osobe ili člana kućanstva (3. ili 4. stupanj oštećenja, 90 % ili 100 % tjelesnog oštećenja)
- kada osoba ili član kućanstva ne može raditi zbog nastanka potpune nesposobnosti za rad
- smrt osobe koja je zarađivala novac za cijelu obitelj
- neki drugi događaj koji uzrokuje teško socijalno ili zdravstveno stanje



Što osoba treba napraviti kako bi mogla dobiti stan neposredno u najam?

Osoba treba podnijeti zahtjev s dokumentacijom Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje.



Iznimno, osoba koja se našla u teškom socijalnom i zdravstvenom stanju zahtjev podnosi Gradskom uredu za socijalnu zaštitu, zdravstvo, branitelje i osobe s invaliditetom koji daje mišljenje je li osoba u teškom socijalnom i zdravstvenom stanju.

Mišljenje i zahtjev nakon toga dostavljaju se Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje.

UGOVOR O NAJMU STANA

Ako se stan daje u najam,
osoba će sklopiti ugovor o najmu stana
s Gradom Zagrebom.

Ugovor vrijedi 5 godina, ali može trajati i duže.

Grad Zagreb može prekinuti ugovor prije ako:

- osoba ne plati jamčevinu
- osoba ne koristi stan više od 3 mjeseca bez razloga
- osoba ne plaća najam i druge troškove stanovanja
- osoba ili član kućanstva postane vlasnik stana ili kuće u Gradu Zagrebu ili Zagrebačkoj županiji
- osoba koristi stan za nešto drugo osim za stanovanje
- osoba iznajmljuje stan drugoj osobi
- osoba ne dostavi podatke koji se od nje traže
- i drugo



POJMOVNIK

Alternativna skrb - je kada djeca ne mogu živjeti sa svojim roditeljima jer ne mogu brinuti o njima. Tada se za djecu brinu drugi ljudi.

Beskućnik - je osoba koja nema dom i novac za plaćanje smještaja. Može boraviti u prihvatilištu ili prenoćištu ili na javnim i drugim mjestima koja nisu za stanovanje.

Jednoroditeljska obitelj - je obitelj u kojoj dijete živi samo s mamom ili samo s tatom.

Korisnik organiziranog stanovanja - je osoba kojoj je potrebna pomoć u svakodnevnom životu i koja živi u posebnom stanu ili kući s drugim osobama gdje je ta pomoć osigurana.

Kućanstvo - čine osobe koje žive zajedno u istom stanu ili kući, brinu se jedni o drugima i dijele svakodnevne obaveze. To mogu biti roditelji, djeca, partneri ili neke druge osobe.

Osobe pod međunarodnom zaštitom - su osobe koje su pobjegle iz svoje zemlje jer su bile u velikoj opasnosti i strahu za svoj život te su dobile dozvolu da žive u Hrvatskoj.

Potpuna nesposobnost za rad - znači da osoba više ne može raditi. To se dogodi kada je osoba jako bolesna, ozlijeđena ili ima trajno oštećenje zdravlja. Zbog toga ne može više raditi svoj posao, ali ni neki drugi posao za koji je školovana. To stanje može trajati jako dugo ili cijeli život.

Prebivalište - je mjesto gdje osoba stalno živi.

Prihod - je novac koji osoba dobije od plaće, mirovine, socijalne pomoći i drugog.

Prosječna plaća - je novac koji, u prosjeku, dobiva osoba za svoj rad. Prosječna plaća govori o tome koliko ljudi zarađuju, ali to ne znači da svi dobivaju isti iznos. Neki ljudi zarađuju više, a neki manje.

Samohrani roditelj - je mama ili tata koji sam brine o djetetu. To znači da nema drugog roditelja koji živi s njima i pomaže im.

Umirovljenik - je osoba koja prima mirovinu, koja može biti starosna, invalidska ili obiteljska mirovina.

Useljiv stan ili kuća - je prostor u koji se može odmah useliti i koji ima sve što je potrebno za siguran život (struja, voda, namještaj i drugo).

Zahtjev - je dokument kojim se traži nešto od druge osobe ili organizacije.

**Gradski ured za socijalnu zaštitu,
zdravstvo, branitelje i osobe s
invaliditetom**



GRAD
ZAGREB