

PRIJEDLOG

Na temelju članka 160. stavka 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) i članka 38. Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 32/23), gradonačelnik Grada Zagreba, _____, donosi

ZAKLJUČAK O VISINI NAJAMNINE ZA STANOVE KOJIMA UPRAVLJA GRAD ZAGREB

Članak 1.

Ovim zaključkom određuje se iznos mjesečne najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb.

Članak 2.

Osobama koje su ostvarile pravo na najam stana, a čiji prihodi ne prelaze 30% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini po članu kućanstva za višečlana, te 50% za samačka kućanstva visina najamnine određuje se u visini zaštićene najamnine.

Članak 3.

Osobama koje su ostvarile pravo na najam stana, a čiji prihodi prelaze 30% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini po članu kućanstva za višečlana, te 50% za samačka kućanstva, visina najamnine određuje se prema prihodovnim razredima:

Razred 1: Visina prihoda za višečlana kućanstva po članu kućanstva manja od 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini

Razred 2: Visina prihoda po članu kućanstva od 50 do 80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini

Razred 3: Visina prihoda po članu kućanstva veća od 80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini

Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih prihoda kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana.

Za Razred 1. postotak se određuje na razini 12%,
za Razred 2. postotak se određuje na razini 16%,
a za Razred 3. postotak se određuje na razini 24%.

Formula za računanje najamnine:

Razred 1: Prihod kućanstva * 0,12

Razred 2: Prihod kućanstva * 0,16

Razred 3: Prihod kućanstva * 0,24

Visina najamnine iz prethodnih stavaka umanjuje se za 20% za stanove u kojima je član kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III. i IV. stupnjem oštećenja funkcionalne sposobnosti.

Visina najamnine iz prethodnih stavaka umanjuje se za 20% za stanove u gradskoj četvrti Sesvete.

Umanjenja iz prethodna dva stavka se zbrajaju.

Članak 4.

U slučaju smanjenja prihoda za više od 30 % po članu kućanstva u prethodnoj godini, najmoprimac može tražiti revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora.

U slučaju smrti člana kućanstava najmoprimac može zatražiti revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora.

Članak 5.

Osobama koje koriste stan, a nisu dostavili podatke za utvrđivanje cijene najamnine, određuje se cijena od 8 eura po kvadratnom metru.

Visina najamnine iz ovog članka podložna je izmjeni nakon jedne godine od stupanja na snagu ovog Zaključka.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 6.

Osobama kojima je dodijeljen stan temeljem Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12, 22/13, 11/20 i 27/27 – pročišćeni tekst) i Odluke o najmu javno

najamnih stanova (7/09, 22/09 - čl. 36. Odluke o najmu stanova, 26/14) ili temeljem drugog propisa iznos najamnine sukladno ovom Zaključku utvrdit će se od dana 01.07.2024.

U slučaju sklapanja novog ugovora o najmu s dosadašnjim najmoprimcem kojem je istekao ugovor najamnina će se utvrditi prema ranije ugovorenom iznosu do 01.07.2024., a nakon 01.07.2024. utvrdit će se iznos najamnine u skladu s ovim zaključkom.

Članak 7.

Danom stupanja na snagu ovog zaključka prestaje važiti Zaključak o visini slobodno ugovorene najamnine (Službeni glasnik Grada Zagreba 26/09, 13/12 i 25/13) i Zaključak o visini najamnine za javno najamne stanove (Službeni glasnik Grada Zagreba 1/14).

Članak 8.

Ovaj zaključak stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA:

URBROJ:

Zagreb,

Gradonačelnik

Grada Zagreba

Tomislav Tomašević, mag. pol.

OBRAZLOŽENJE

Pravni temelj za donošenje Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb je članak 160. stavak 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) koji propisuje da gradonačelnik donosi i opće akte za provedbu gradskih odluka, ako je za to ovlašten te druge opće akte kad je za to izričito zakonom ovlašten, te članak 38. Odluke o najmu stanova koji propisuje da gradonačelnik utvrđuje visinu najamnina posebnim zaključkom.

Dosadašnja najamnina se pored zaštićene, određivala u skladu s dva zaključka i to Zaključka o visini slobodno ugovorene najamnine (Službeni glasnik Grada Zagreba 26/09, 13/12 i 25/13) i Zaključka o visini najamnine za javno najamne stanove (Službeni glasnik Grada Zagreba 1/14), koji prestaju važiti.

Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, a ne kao do sada na temelju kvadrature.

Uvode se dvije cijene za najmoprimce.

Najmoprimci koji zadovoljavaju kriterije za stanove na temelju socioekonomskog statusa i dalje će plaćati najmninu visini zaštićene najamnine tj. 0,36 eura/m² (2,7 kuna po kvadratu).

Najmoprimci koji zadovoljavaju kriterije za priuštivo stanovanje bit će podijeljeni u tri razreda:

- za kućanstva koja imaju manje od 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini najamnina će se utvrditi na razini 12% prihoda,
- za kućanstva od 50 do 80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini najamnina će se utvrditi na razini 16% prihoda,
- a za kućanstva imaju više od 80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini, najamnina će se utvrditi na razini 24% prihoda.

U odnosu na sadašnje najmoprimce nove najmnine sukladno ovom zaključku će se utvrditi s danom 01.07.2024.

Cijena najma će se utvrđivati pri svakom produženju najma, a u slučaju smanjenja prihoda za više od 30 % po članu kućanstva u prethodnoj godini, najmoprimac može tražiti revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora.

U slučaju smrti člana kućanstava najmoprimac može zatražiti revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora.