

OBRAZAC
izvješća o provedenom savjetovanju s javnošću

Naziv nacrtu odluke ili drugog općeg akta o kojem je savjetovanje provedeno	Nacrt prijedloga Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb
Nositelj izrade nacrtu akta (gradsko upravno tijelo koje je provelo savjetovanje)	Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje
Vrijeme trajanja savjetovanja	od 25. srpnja 2023. do 24. kolovoza 2023.
Metoda savjetovanja	Internetsko savjetovanje

Red. br.	Predstavnic i javnosti (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/ prijedlog	Tekst primjedbe/ prijedloga	Prihvatanje/ neprihvatanje primjedbe/ prijedloga sa obrazloženjem
1.	Građanin		<p>-nema socijalne osjetljivosti za hrvatske branitelje (bez njih ne bi ni bilo ovih stanova), za najstarije koji su pred mirovinu</p> <p>- ljudi koji su među prvima uselili u ove stanove podigli su kredite da ih opreme</p> <p>- predlažemo da se svima podigne najamnina za 30% i osnuje fond za izgradnju novih stanova</p>	<p>Prijedlog se ne prihvata.</p> <p>Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da se najamnina tim prijedlogom neće svim najmoprimcima isključivo povećati, već će pojedinim najmoprimcima najamnina ostati ista a nekima će se iznos najamnine smanjiti.</p> <p>Predmet ovog zaključka nisu branitelji, međutim predloženom Odlukom o najmu stanova branitelji se posebno buduju prilikom određivanja liste prvenstva.</p>
2.	Damir Matković	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<ol style="list-style-type: none"> Velik porast cijena u odnosu na prethodnu cijenu; Dokida se ideja o priuštivom stanovanju za sve korisnike jer se u nekim slučajevima cijena javnog najma izjednačava s nerealno visokim cijenama nekontroliranog tržišnog najma; Upitna je dugoročna strategija upravljanja Gradom; 	<p>Primjedba se ne prihvata.</p> <p>Zaključkom nije propisano da dolazi do povećanja cijene već da se cijena određuje na potpuno novi način. Prijašnjim odlukama je utvrđeno da gradonačelnik ima pravo odrediti drugačiju cijenu najma a nova cijena će se naplaćivati plaćati tek od</p>

		<p>4. Upitno je predloženo pravo prvenstva na javno najamne stanove;</p> <p>5. Izračun najamnine ne ovisi o kvadraturi stana;</p> <p>6. Cijena najma nenamještenog stana izjednačuje se s tržišnom cijenom namještenog.</p> <p>7. Nije nam prilikom potpisivanja ugovora ukazano na promjenu statusa najmoprimca.</p> <p>8. Prijedlog na predloženi nacrt akta - ukoliko bi došlo do promjene iznosa najamnine povećanje iznosa ne bi trebalo biti više od 20% godišnje i prvo povećanje bi trebalo biti 01.09.2024. godine i tako svake godine na isti dan dok se ne postigne nova cijena donesena zakonom ili pravilnikom od strane Gradske skupštine. Više od toga ne bi prošlo na Ustavnom sudu RH. U nastavku odluka Ustavnog suda u sličnom slučaju.</p> <p>Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. od 14. rujna 2020. i dva izdvojena mišljenja sudaca</p> <p>»Članak 28.a</p> <p>(1) Zaštićena najamnina koju plaća najmoprimac stana i osoba koja je stekla status zaštićenog podstanara prema propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova ('Narodne novine', br. 91/96.) (u daljnjem tekstu: zaštićeni podstanar), za stan koji je ili nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, povećava se svakih dvanaest mjeseci, počevši od 1. rujna 2018. do 31. kolovoza 2023. Iznos za koji se povećava najamnina na dan 1. rujna tekuće godine je fiksna i iznosi 1,20 puta zaštićene najamnine koju je najmoprimac ili zaštićeni podstanar plaćao na dan 31.</p>	<p>1.7.2024. Ovaj zaključak se ne odnosi na zaštićene najmoprimce koja su posebna kategorija u zakonu.</p>
--	--	---	--

		<p>kolovoza 2018.</p> <p>1. Velik porast cijena u odnosu na prethodnu cijenu. Najmoprimcima u 2. i 3. razredu cijena najma poskupjet će za, u najboljem slučaju 100%.</p> <p>2. Dokida se ideja o priuštivom stanovanju za sve korisnike jer se u nekim slučajevima cijena javnog najma izjednačava s nerealno visokim cijenama nekontroliranog tržišnog najma, koje na dno egzistencije spuštaju i one s prosječnom plaćom grada. U nekim od takvih slučajeva, posebno uzevši u obzir stanove male kvadrature (koji su u Podbrežju u većini) i uzevši u obzir da je stanove trebalo namjestiti o vlastitom trošku te da korisnici sami plaćaju njihovo održavanje, tržišni najam može postati i povoljniji. Takve korisnike se zapravo prisiljava da isele iz stana za čije namještanje mnogi još uvijek otplaćuju kredit.</p> <p>3. Nameće se pitanje koja je strategija upravljanja Grada gradskom imovinom. Jer, ako cijena ne ovisi o vrijednosti robe/usluge već o tome koliko ljudi u najmu je zaposleno i koju plaću primaju, postaje nejasno na čemu Grad bazira svoja financijska predviđanja.</p> <p>4. Postavlja se pitanje prvenstva na stanove u javnom najmu – ako osobe s većim primanjima plaćaju stanove znatno više (kako u postotku, tako i u ukupnom izračunu), za očekivati je da bi odgovorno gospodarenje gradskom imovinom podrazumijevalo davanje stanova u najam onima kod kojih mogu postići veću cijenu najamnine, odnosno, na kojima bi grad mogao više zaraditi. I eto novog kruga pravde za neke, a</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimac pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća. S obzirom na ograničen broj stanova u imovini Grada Zagreba ciljane skupne ovog zaključka za priuštivo stanovanje su osobe sa niskim i srednjim primanjima.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća. Svrha davanje u najam gradskih stanova nije isključivo postići veću cijenu najamnine, omogućiti stanovanje slabijeg imovinskog stanja i sa nižim prihodima.</p>
--	--	---	--

		<p>nepravde za ostale...</p> <p>5. S obzirom da je kvadratura stana u potpunosti izbačena iz računice, postavlja se pitanje hoće li se onima koji plaćaju više omogućiti najam stana s većom kvadraturom.</p> <p>6. Ako se cijena najma nenamještenog stana približi tržišnoj cijeni namještenog stana – hoće li Grad refundirati namještanje stana? Hoće li brinuti o kvarovima aparata, nanositi novi sloj boje, općenito hoće li Grad preuzeti odgovornost za održavanje nekretnine, kao što to čine vlasnici stanova u tržišnom najmu? Hoće li to onda biti korigirano u ugovoru, kojim smo preuzeli odgovornost kao da smo vlasnici stanova, ali nismo dobili i pogodnosti vlasnika stana? Na primjer, stanari u javnom najmu nemaju pravo glasa u održavanju nekretnine, već Grad kao vlasnik. Grad je većinski vlasnik zgrade, time i odlučuje o održavanju zgrade. U zgradi ima i kupljenih stanova, ali kvadratura privatnog vlasništva ne prelazi 50%, pa oni koji su stanove kupili imaju zavezane ruke kada je u pitanju održavanje zgrade. Mogu samo gledati kako novci iz pričuve nestaju, zgrada se raspada, a minus na računu dostiže milijunski iznos (u kunama).</p> <p>Prijedlozi za novi model utvrđivanja cijene najma u Članku 3. predloženog nacrta Zaključka:</p> <p>1. Porast cijene najma izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka za određenu kvadraturu stana u visini postotka inflacije koji je zabilježio Državni zavod za statistiku u trenutku određivanja nove cijene najmnine (npr. za srpanj 2023. to je 7,6%). Visina najmnine iz ovog članka podložna je izmjeni svaku godinu od stupanja na snagu ovog Zaključka.</p> <p>2. Porast cijene najma</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Odgovarajuća površina stana određena je Odlukom o najmu stanova.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Obveze održavanje stana određeno je Odlukom najmu stanova i Zakonom o najmu stanova.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Gradonačelnik može svojom odlukom uvijek korigirati iznos najmnine.</p>
--	--	---	---

		<p>izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka za određenu kvadraturu stana u visini postotka porasta prosječne plaće u Zagrebu u godini utvrđivanja nove cijene (npr. za siječanj 2023. to je postotak od 11,9% u odnosu na siječanj 2022.). Visina najamnine iz ovog članka podložna je izmjeni svaku godinu od stupanja na snagu ovog Zaključka.</p> <p>3. Porast cijene najma izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka za određenu kvadraturu stana u visini postotaka određenih prema razredima predloženima u nacrtu Zaključka: Razred 1: plaća 15% više u odnosu na iznos prijašnje najamnine Razred 2: plaća 20% više u odnosu na iznos prijašnje najamnine Razred 3: plaća 25% više u odnosu na iznos prijašnje najamnine Odnosno: Razred 1 plaća prema formuli: iznos prijašnje najamnine + (iznos prijašnje najamnine * 0,15) Razred 2 plaća prema formuli: iznos prijašnje najamnine + (iznos prijašnje najamnine * 0,20) Razred 3 plaća prema formuli: iznos prijašnje najamnine + (iznos prijašnje najamnine * 0,25) Visina najamnine podložna je izmjeni svakih 5 godina od godine stupanja na snagu ovog Zaključka.</p> <p>4. Ukoliko bi se zadržao model iz predloženog nacrtu Zaključka objavljenog na stranicama Grada Zagreba 25.7.2023., predlažemo dodavanje klauzule kojom se sprječava naglo povećanje cijena najma. Predlažemo sljedeću klauzulu: „Povećanje iznosa cijene tako izračunate najamnine ne može prelaziti 50% cijene najma izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka. Visina</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Zaključkom je predviđeno da u slučaju smanjenja prihoda za više od 30 % po članu kućanstva u prethodnoj godini, najmoprimac može tražiti revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora, te se prilikom produženja najma revalorizira iznos najamnine.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Najmoprimci koji zadovoljavaju kriterije za priuštivo stanovanje bit će podijeljeni u tri razreda. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja 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%.</p> <p>Primjedba se djelomično prihvaća. U članku 4. brisan je stavak 5. u ranije predloženom zaključku upućenom na javno savjetovanje. 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</p>
--	--	--	---

		<p>tako određene najamnine podložna je izmjeni svakih 5 godina od godine stupanja na snagu ovog Zaključka.“ Također, predložili bismo i da se doda klauzula po kojoj bi se kućanstvima u kojima žive:</p> <ul style="list-style-type: none"> • osobe s invaliditetom, • samohrani roditelji i roditelji djece s poteškoćama u razvoju, • samačkim kućanstvima, • kućanstvima s članom koji ima doktorat (jer smo zemlja znanja), • te kućanstvima koji su u najmu stana nedostatne kvadrature, <p>pri primjeni kriterija za svrstavanje u razrede, brojao član više. S time da bi se po svakom takvom kućanstvu mogao koristiti samo jedan kriterij i to samo za jednog člana kućanstva, odnosno, pojedinačnom kućanstvu može se pribrojati maksimalno 1 član primjenjujući ovu klauzulu.</p> <p>Na taj način cijena najma za one najranjivije bila bi čak i niža od prvotne cijene, ali bi se omogućilo i svim drugim građanima da novo formirana cijena, iako povećana, ne bude prevelik udar na njihov standard. Bez uključivanja predloženih klauzula, ne samo da dolazi do prevelikih skokova u cijeni, već i do apsurdnih razlika u cijeni kada netko s višim primanjima živi u 40m² i plaća najam 300 eura, dok netko kvadraturu od 80 eura plaća 60 eura. Iz čega proizlazi da javni najam za neke predstavlja priuštivo stanovanje, a za neke penalizaciju. Odnosno, na građane s prosječnom gradskom plaćom vrši se pritisak da se ponovno prepuste neuređenom tržišnom najmu, pri čemu bi sva sredstva koje je korisnik uložio u namještanje stana predstavljala gubitak, a ne ulaganje u poboljšanje životnog standarda.</p> <p>Podsjećamo da je jedan od kriterija za javni najam prema natječaju raspisanom za javni najam stanova u Podbrežju 2017. godine bio zadovoljavajuće financijsko stanje</p>	<p>revalorizaciju iznosa najmnine do isteka ugovora</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća, Visina najmnine a umanjuje se za 20% za stanove u kojima je član kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III i IV stupnjem funkcionalnih nesposobnosti.</p>
--	--	--	--

			<p>prijavitelja, odnosno, platnim listama prijavitelj je trebao dokazati da su mu primanja dovoljno visoka da može plaćati javni najam. Kriterij za dokazivanje mogućnosti plaćanja javnog najma bio je da prihod po članu obiteljskog kućanstva mora prelaziti 30% prosječne mjesečno isplaćene plaće u gospodarstvu Grada Zagreba. Dakle, ono što je prije bilo kriterij za javni najam, sada je kriterij da se onima s prosječnim primanjima onemogućí priuštivo stanovanje. Pri tome ne treba izgubiti iz vida da mnogi korisnici imaju i neki kredit (mnogi još uvijek otplaćuju namještanje stana), te bi svako povećanje najamnine koja je iznenada viša za više od 50% znatno ugrozilo mogućnost otplate postojećih dugovanja. Također, ne treba zaboraviti da se mnogi skrbe za stare roditelje, bolesnu djecu ili partnera ili imaju problema s vlastitim zdravljem.</p>	
3.	Danijela Ječić, Vladimir Ječić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>U cijelosti se ne slažem sa Vašim prijedlogom. Naime svjesna sam da je Grad Zagreb u financijskim problemima no za isto nisu odgovorni najmoprincipi koji žive kao podstanari u vašim stanovima. Vi predlažete uvećanje najma za prosjek plaća u Gradu Zagrebu što je u potpunosti s Vaše strane nerealno, u prenesenom značenju podiči ćete nam najamninu za 200% po Vašem prijedlogu. Isto tako podsjećam vas da je svaki najmoprincip u naselju Novi Jelkovec ušao u stan golih zidova, odnosno u nenamješten stan i sav namještaj koji se nalazi u njemu isključivo je privatno vlasništvo jer je kupljeno od strane najmoprincipa. Također podsjećam Vas da svaki mjesec zbog Vaših odluka, stanarima Grada Zagreba pa tako i najmoprincipi u naselju Novi Jelkovec se otkida 18% od plaća i odlazi Gradu Zagrebu. Ovim nacrtom kršite Zakon o najmu stanova, a Zakon je iznad</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprincipa. Što se tiče najmoprincipa u naselju Novi Jelkovec zaključkom je predviđeno da se visina najamnine umanjuje se za 20%.</p>

Vaših odluka, prijedloga, akta i sl., ako je Vama u interesu da Vam se isprazni zbog ovog nacrtu cijelo naselje samo nastavite jer će vam se to i dogoditi jer „običan čovjek“, običan radnik koji ima plaću do max. 1000 eura mjesečno si ne može priuštiti plaćati najam veći od 200 eura mjesečno, a ne razmišljate o tomu da se treba platiti i režije koji su od početka ove godine narasle za 100 eura, osnovne potrepštine su skočile za 200%, a još opremanje i školovanje djece da i ne govorim. U cijelosti sa ovom Vašom odlukom od svih nas napraviti će te „socijalne slučajeve“. Ako već želite napraviti modus „pravednog plaćanja“ onda trebate prvo vršiti kontrole i analizirati tko živi u vašim stanovima, jer u vašim stanovima ne žive direktori i oni koji imaju plaće po 2-3.000 eura već ljudi koji imaju duplo manja primanja od navedenog, da imam toliku plaću davnih dana bi si kupila stan ili kuću, a ne bi bila podstanar.

„Najmoprimci koji zadovoljavaju kriterije za stanove za socijalno ugrožene i dalje će plaćati najamninu visini zaštićene najamnine tj. 2,7 kuna po kvadratu (0,36 eura/m²). „--- ovaj dio vašeg nacrtu je nepravedan. Naime daju se stanovi „socijalno ugroženima“, a koji uopće to nisu. U našem naselju ima takvih koliko hoćeš, a isti žive bolje nego ja i moja obitelj, čitave dane hodaju po kavama, rade na crno, ne plaćaju poreze ni prireze, ništa čime bi se pojačao državni ili gradski proračun, a ja koja radim i naravno svi zaposleni plaćaju njima smještaj i potrošnju takvima. Jednom zauvijek bi trebali prestati biti „socijalna država“ jer je previše takvih u RH, a pogotovo u Zagrebu i natjerat ih da idu raditi, neki od njih cijelog svog

Primjedba se ne prihvaća
Prihodi se utvrđuju na temelju evidencija Porezne uprave.

			<p>života su socijala, a radno su sposobni, jer budimo realni bolje im je biti na socijali i da rade djecu tako da im Grad i Država sve plaćaju. Socijalo ugroženima treba pomoć, ali onima koji to doista jesu. S toga bi se za osobe koje imaju takav status trebala pojačati kontrola da se utvrdi da li to oni doista jesu.</p>	
4.	Franjo Šarić	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Uvjet za dobivanje stana po prijavi na natječaj je bila plaća veća od 30% po članu, prosječne plaće. Ovom odlukom diskriminirate najmoprimce ,pogotovo one u javnom najmu i želite im povisiti najamninu prema prihodu kućanstva,zanemarujući činjenicu da mnogi još uvijek otplaćuju kredite za namještaj budući da smo uselili u potpuno prazne stanove. Plaćamo najveći prirez,najamnina nam se ne subvencionira,radimo, podižemo svoje obitelji ovdje duže od 10 godina i sada nas se ovom odlukom želi destimulirati i otjerati. Niste odredili cijenu po m2 jer bi ljudi i to nastavili uredno plaćati a cilj ove odluke je očito iseljenje postojećih stanara i dovođenje imigranata.</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliki će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimaca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati.</p>
		Članak 3.	Članak 3-određivanje cijene prema	Primjedba se ne prihvaća.

			prihodu kućanstva, neovisno o kvadraturi i broju članova-odluka koja nikada nigdje nije donešena u tom obliku. Smatram da se radi o ekonomskoj diskriminaciji.	Isto kao prethodno.
5.	Marina Habijanec	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	Izračun najamnine za javni najam stana je nekorektan. Ja i moj suprug oboje smo osobe s teškim invaliditetom i u javni najam stana smo ušli jer nismo mogli naći prilagođen stan za stanovanje i isto tako privatne osobe koje na tržištu iznajmljuju stanove kada bi vidjele mene u kolicima nisu nam htjeli iznajmiti stan. Oboje radimo i trudimo se da nismo socijalni slučajevi, te da ne budemo na teret državi ili gradu u kojem stanujemo. Ispada po ovom novom izračunu da će nam najamnina jako narasti. Ovim izračunom stavljate nas ne samo kao ljude i korisnike stana, već kao osobe s invaliditetom u izrazito nepovoljan položaj. U gradu Zagrebu nema dovoljno stanova koji su prilagođeni osobama s invaliditetom. moji troškovi kao Osobe s invaliditetom su puno opsežniji i veći od fizički zdrave osobe , te sadašnja primanja mene i mog supruga za sada pokrivaju sve dodatne troškove života kao osobe s invaliditetom. Ukoliko nam povećate najamninu prema ovom vašem izračunu kvaliteta našeg života bit će znatno narušena. Netko tko je fizički zdrav može odustati od gradskog stana ako mu ne odgovara visina najamnine, a mi kao osobe s invaliditetom si to ne možemo priuštiti zbog gore navedenih problema. Negdje sam pročitala da se tu radi o održivom stanovanju, ali ovaj model je sve samo ne to. Osjećamo se izigrano jer po ovome mi koji radimo i imamo veća primanja plaćat ćemo višu najamninu. Gdje je tu pravednost. Ja i moj suprug oboje osobe s invaliditetom radimo i trudimo se, dok ima primjera u kvartu gdje ih	Primjedba se prihvaća. Zaključkom je predviđeno da se visina najamnine utvrđena prema navedenim kriterijima u zaključku umanjuje se za 20% za stanove u kojima je član kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III i IV stupnjem funkcionalnih nesposobnosti

			<p>ima koji su itekako sposobni raditi, a ne žele(ne kažem da su svi takvi). Oni će ući u niži razred za obračun najamnine. Zapravo ispada da bi bilo najbolje biti socijalni slučaj i ne raditi ništa.</p> <p>Predlažem da se izmjeni način izračuna najamnine prema kvadratu. Ako će se već računati prema dohodovnom cenzusu onda neka se izmjene postotci jer su preveliki. Isto tako uzeti u obzir osobe s invaliditetom i probleme koje imamo kod stanovanja. Nisu sve osobe s invaliditetom socijalni slučajevi, ali treba uzeti u obzir drugačije potrebe i izazove kod stanovanja i tu bi grad trebao uzeti u obzir specifičnost te problematike i razmisliti obzirom na dodatne troškove života kod osoba s invaliditetom. Ovaj obračun prema predloženom modelu dodatno će nas osiromašiti i smanjiti našu već narušenu kvalitetu života.</p>	
6.	Kristina Mašić	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Cijena najma bi bila prevelika, jer koliko vidimo u nacrtu ne stoji da se dijeli na sve članove kućanstva, samo ukupni prihod x razred kojem pripadate. Znači nama s 207,00 eur bi skočila najamnica na 315,00 eur. Suludo. Po Vašem nacrtu, bolje je dati otkaz i postati socijalni slučaj, nego pošteno raditi i zarađivati. Prijedlog i jedino moguće rješenje, barem za nas je da date stanove u prodaju, jer postoje obitelji koji bi kupili taj stan, jer su nam u tim stanovima djeca napravila prve korake, prve riječi izrekli, tu su stekli prijatelje. Idu u školu, vrtiće, nogomet i ostalo.</p> <p>Prijedlog je da se dijeli na sve članove kućanstva. Ovim nacrtom opet se podržava socijalno stanovništvo, a mi koji radimo i borimo se, opet ćemo nadrapati. Ne želim više raditi za nikoga, osim za</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimalca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimalcima povećati. U Vašem slučaju najamnina je i dalje ispod tržišne.</p>

			svoju obitelj.	
7.	Sanja Huzanić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<ol style="list-style-type: none"> 1. Velik porast cijena u odnosu na prethodnu cijenu; 2. Dokida se ideja o priuštivom stanovanju za sve korisnike jer se u nekim slučajevima cijena javnog najma izjednačava s nerealno visokim cijenama nekontroliranog tržišnog najma; 3. Upitna je dugoročna strategija upravljanja Gradom; 4. Upitno je predloženo pravo prvenstva na javno najamne stanove; 5. Izračun najamnine ne ovisi o kvadraturi stana; 6. Cijena najma nenamještenog stana izjednačuje se s tržišnom cijenom namještenog. 	Primjedbe se ne prihvaćaju. Isto kao pod rednim brojem 2.
		Primjedbe i prijedlozi na pojedine članke nacrta prijedloga akta s obrazloženjem	<ol style="list-style-type: none"> 1. Velik porast cijena u odnosu na prethodnu cijenu. Najmoprimcima u 2. i 3. razredu cijena najma poskupjet će za, u najboljem slučaju 100%. 2. Dokida se ideja o priuštivom stanovanju za sve korisnike jer se u nekim slučajevima cijena javnog najma izjednačava s nerealno visokim cijenama nekontroliranog tržišnog najma, koje na dno egzistencije spuštaju i one s prosječnom plaćom grada. U nekim od takvih slučajeva, posebno uzevši u obzir stanove male kvadrature (koji su u Podbrežju u većini) i uzevši u obzir da je stanove trebalo namjestiti o vlastitom trošku te da korisnici sami plaćaju njihovo održavanje, tržišni najam može postati i povoljniji. Takve korisnike se zapravo prisiljava da ise se iz stana za čije namještanje mnogi još uvijek otplaćuju kredit. 3. Nameće se pitanje koja je strategija upravljanja Grada gradskom imovinom. Jer, ako cijena ne ovisi o vrijednosti robe/usluge već o tome koliko ljudi u najmu je zaposleno i koju plaću primaju, 	Primjedbe se ne prihvaćaju. Isto kao pod rednim brojem 2.

postaje nejasno na čemu Grad bazira svoja financijska predviđanja.

4. Postavlja se pitanje prvenstva na stanove u javnom najmu – ako osobe s većim primanjima plaćaju stanove znatno više (kako u postotku, tako i u ukupnom izračunu), za očekivati je da bi odgovorno gospodarenje gradskom imovinom podrazumijevalo davanje stanova u najam onima kod kojih mogu postići veću cijenu najamnine, odnosno, na kojima bi grad mogao više zaraditi. I eto novog kruga pravde za neke, a nepravde za ostale...

5. S obzirom da je kvadratura stana u potpunosti izbačena iz računice, postavlja se pitanje hoće li se onima koji plaćaju više omogućiti najam stana s većom kvadraturom.

6. Ako se cijena najma nenamještenog stana približi tržišnoj cijeni namještenog stana – hoće li Grad refundirati namještanje stana? Hoće li brinuti o kvarovima aparata, nanositi novi sloj boje, općenito hoće li Grad preuzeti odgovornost za održavanje nekretnine, kao što to čine vlasnici stanova u tržišnom najmu? Hoće li to onda biti korigirano u ugovoru, kojim smo preuzeli odgovornost kao da smo vlasnici stanova, ali nismo dobili i pogodnosti vlasnika stana? Na primjer, stanari u javnom najmu nemaju pravo glasa u održavanju nekretnine, već Grad kao vlasnik. Grad je većinski vlasnik zgrade, time i odlučuje o održavanju zgrade. U zgradi ima i kupljenih stanova, ali kvadratura privatnog vlasništva ne prelazi 50%, pa oni koji su stanove kupili imaju zavezane ruke kada je u pitanju održavanje zgrade. Mogu samo gledati kako novci iz pričuve nestaju, zgrada se raspada, a minus na računu dostiže milijunski iznos (u kunama).

Prijedlozi za novi model utvrđivanja cijene najma u Članku 3. predloženog nacrtu Zaključka:

1. Porast cijene najma izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka za određenu kvadraturu stana u visini postotka inflacije koji je zabilježio Državni zavod za statistiku u trenutku određivanja nove cijene najamnine (npr. za srpanj 2023. to je 7,6%). Visina najamnine iz ovog članka podložna je izmjeni svaku godinu od stupanja na snagu ovog Zaključka.

2. Porast cijene najma izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka za određenu kvadraturu stana u visini postotka porasta prosječne plaće u Zagrebu u godini utvrđivanja nove cijene (npr. za siječanj 2023. to je postotak od 11,9% u odnosu na siječanj 2022.). Visina najamnine iz ovog članka podložna je izmjeni svaku godinu od stupanja na snagu ovog Zaključka.

3. Porast cijene najma izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka za određenu kvadraturu stana u visini postotaka određenih prema razredima predloženima u nacrtu Zaključka:

Razred 1: plaća 15% više u odnosu na iznos prijašnje najamnine

Razred 2: plaća 20% više u odnosu na iznos prijašnje najamnine

Razred 3: plaća 25% više u odnosu na iznos prijašnje najamnine

Odnosno:

Razred 1 plaća prema formuli: iznos prijašnje najamnine + (iznos prijašnje najamnine * 0,15)

Razred 2 plaća prema formuli: iznos prijašnje najamnine + (iznos prijašnje najamnine * 0,20)

Razred 3 plaća prema formuli: iznos prijašnje najamnine + (iznos prijašnje najamnine * 0,25)

Visina najamnine podložna je izmjeni svakih 5 godina od godine stupanja na snagu ovog Zaključka.

4. Ukoliko bi se zadržao model iz predloženog nacrta Zaključka

objavljenog na stranicama Grada Zagreba 25.7.2023., predlažemo dodavanje klauzule kojom se sprječava naglo povećanje cijena najma. Predlažemo sljedeću klauzulu:

„Povećanje iznosa cijene tako izračunate najamnine ne može prelaziti 50% cijene najma izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka. Visina tako određene najamnine podložna je izmjeni svakih 5 godina od godine stupanja na snagu ovog Zaključka.“

Također, predložili bismo i da se doda klauzula po kojoj bi se kućanstvima u kojima žive:

- osobe s invaliditetom,
- samohrani roditelji i roditelji djece s poteškoćama u razvoju,
- samačkim kućanstvima,
- kućanstvima s članom koji ima doktorat (jer smo zemlja znanja),
- te kućanstvima koji su u najmu stana nedostatne kvadrature,

pri primjeni kriterija za svrstavanje u razrede, brojao član više. S time da bi se po svakom takvom kućanstvu mogao koristiti samo jedan kriterij i to samo za jednog člana kućanstva, odnosno, pojedinačnom kućanstvu može se pribrojati maksimalno 1 član primjenjujući ovu klauzulu.

Na taj način cijena najma za one najranjivije bila bi čak i niža od prvotne cijene, ali bi se omogućilo i svim drugim građanima da novo formirana cijena, iako povećana, ne bude prevelik udar na njihov standard. Bez uključivanja predloženih klauzula, ne samo da dolazi do prevelikih skokova u cijeni, već i do apsurdnih razlika u cijeni kada netko s višim primanjima živi u 40m² i plaća najam 300 eura, dok netko kvadraturu od 80 eura plaća 60 eura. Iz čega proizlazi da javni najam za neke predstavlja priuštivo stanovanje, a za neke penalizaciju. Odnosno, na građane s prosječnom gradskom plaćom vrši se pritisak da

Primjedba se djelomično prihvaća.

U članku 4. brisan je stavak 5. u predloženom zaključku upućenom na javno savjetovanje. 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

			<p>se ponovno prepuste neuređenom tržišnom najmu, pri čemu bi sva sredstva koje je korisnik uložio u namještanje stana predstavljala gubitak, a ne ulaganje u poboljšanje životnog standarda.</p> <p>Podsjećamo da je jedan od kriterija za javni najam prema natječaju raspisanom za javni najam stanova u Podbrežju 2017. godine bio zadovoljavajuće financijsko stanje prijavitelja, odnosno, platnim listama prijavitelj je trebao dokazati da su mu primanja dovoljno visoka da može plaćati javni najam. Kriterij za dokazivanje mogućnosti plaćanja javnog najma bio je da prihod po članu obiteljskog kućanstva mora prelaziti 30% prosječne mjesečno isplaćene plaće u gospodarstvu Grada Zagreba. Dakle, ono što je prije bilo kriterij za javni najam, sada je kriterij da se onima s prosječnim primanjima onemogućí priuštivo stanovanje.</p> <p>Pri tome ne treba izgubiti iz vida da mnogi korisnici imaju i neki kredit (mnogi još uvijek otplaćuju namještanje stana), te bi svako povećanje najamnine koja je iznenada viša za više od 50% znatno ugrozilo mogućnost otplate postojećih dugovanja. Također, ne treba zaboraviti da se mnogi skrbe za stare roditelje, bolesnu djecu ili partnera ili imaju problema s vlastitim zdravljem.</p>	
8.	ANONIMNO	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>1. Veliki porast cijene u odnosu na sadašnju; direktni udar na standard obitelji.</p> <p>2. Smatramo da nije u redu da se najamnina određuje po visini prihoda, umjesto dosadašnje po kvadraturi.</p> <p>3. Kategorija priuštivog stanovanja je stavljena u 3 razreda, na temelju čega se određuje visina najamnine koja raste i do nekoliko puta, čime se gubi smisao priuštivog stanovanja.</p> <p>Dodjelu stana</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati</p>

			<p>4. Nije jasno definirano na koje se vremensko razdoblje potpisuje ugovor o najmu.</p> <p>5. Da li vrijedi dosadašnji ugovor do isteka ili se isti pobija?</p> <p>6. U obzir treba uzeti Zakon o najmu, povećanje najma može biti maksimalno 20% tržišne cijene najma stana i kvadrature, uzimajući u obzir sve parametre, a ne prihode.</p> <p>7. Grad Zagreb ne rješava pravovremeno prijavljene nedostatke ili štete prouzročene lošom izgradnjom, te su korisnici prepušteni iste o svom trošku sanirati. Stanovi su bili potpuno prazni i uložili smo više novaca na opremanje stanova.</p> <p>8. Nije jasno definirano što sve ulazi u primanja.</p> <p>9. Smatram da bi trebala biti veća socijalna osjetljivost za višečlane obitelji.</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Rok na koji se sklapa ugovor o najmu određen je Odlukom o najmu stanova.</p> <p>Ovim zaključkom se određuje visina najamnine a ne pobijaju se ugovori.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća. Sukladno Zakonu o najmu stanova najamnina se može ugovoriti za daljnje razdoblje najviše do iznosa koji odgovara iznosu do 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji, dok je najamnina prema ovom zaključku i dalje ispod tržišne za one osobe koje zadovoljavaju kriterije za dodjelu stana sukladno predloženoj Odluci o najmu stanova.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća. Navedena primjedba nije predmet ovog zaključka</p>
	Članak 3.		<p>Da se ukinu razredi i da ostane dosadašnji najam po kvadraturi, da se najam može dizati za maksimalno 20% , što stoji u Zakonu o najmu.</p> <p>U slučaju ostajanja razreda i visine najma po primanjima, postoci trebaju biti manji i da se ne ulazi u primanja koja su neoporeziva (topli obrok, prijevoz, zarada studenata i školaraca...).</p> <p>Višegodišnji korisnici bi trebali imati prednost odnosno sigurnost, zbog već</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Sukladno Zakonu o najmu stanova najamnina se može ugovoriti za daljnje razdoblje najviše do iznosa koji odgovara iznosu do 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji, dok je najamnina prema ovom zaključku i dalje ispod</p>

			uhodanog načina života, ulaganja u nekretninu, a time i u sami kvart.	tržišne za one osobe koje zadovoljavaju kriterije za dodjelu stana sukladno predloženoj Odluci o najmu stanova.
9.	Dijana Jozinović	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Predloženi nacrt o cijeni najma je neprihvatljiv iz više razloga:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cijena najma za nenamješten stan bila bi veća nego tržišna cijena namještenog stana u gradu Zagrebu. Također, cijenu najma određuje i kvart u kojem najmoprimac želi živjeti. Cijena najma u perifernim dijelovima grada svakako je manja nego cijena najma u centru grada Zagreba 2. Stan u koji smo se suprug i ja uselili bio je nenamješten, a povrh toga korišten i djelomično oštećen, dakle morali smo uložiti novce kako bi dostojanstveno živjeli. 3. Nema logike da se najam plaća po prosjeku mjesečnih primanja, prilikom prijave na natječaj za dodjelu stana dodatne bodove su imali oni koji su akademski obrazovani i rade u javnom sektoru. Očekivano je da oni imaju veću plaću, ali ne zato što im je poklonjena nego zato što su se školovali i mučili da je zarade. Osobno sam fakultet završila uz izvanredni studij i plaćanje. Dakle moja plaća mi nije poklonjena. Po predloženom nacrtu i razredima koje predlažete ispada da će pojedinci koji žive u 50 m² plaćati najam kao i pojedinci koji žive u 100 m². To nikako nije pošteno. 4. Ako se već ide prema povećanju cijene najma, onda to treba biti za sve isto. Odnosno povećati cijenu po m², a ne po prosječnoj plaći. Ostalo je čista diskriminacija i kažnjavanje ljudi koji više zarađuju, više uplaćuju u državni proračun i imaju veća porezna davanja. U državama kao što su Austrija i Njemačka gdje su primanja puno veća, cijena najma je 	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati</p>

			<p>ista. Dakle, jednom kad ste se uselili i potpisali ugovor o cijeni najma ona je ostala nepromijenjena.</p> <p>5. Jedino što bi postigao ovaj nacrt, ako se usvoji, je da će doći do masovnog iseljavanja najmoprimaca. Realno, rata kredita za kupljen stan bi bila ista ili znatno manja. Na umu treba imati da je naselje Novi Jelkovec prepuno privatnih poduzetnika (kafići, frizeraji, nokteraji, saloni za uljepšavanje, restorani), iseljavanjem stanovnika i njihov posao će se smanjiti. Pri tom nacrtu treba misliti i na budućnost cijelog kvarta a ne samo povećanje cijene najma.</p> <p>Povećati cijenu najma prema kvadraturi stana.</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Što se tiče najmoprimaca u naselju Novi Jelkovec zaključkom je predviđeno da se visina najamnine utvrđena prema kriterijima iz predloženog zaključka umanjuje za 20%.</p>
10.	Marina Habijanec	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Mišljenja sam da obračun najamnine prema dohodovnom cenzusu nije dobar. Osoba sam s teškim invaliditetom isto kao moj suprug. Oboje smo zaposleni i primanja su nam srednja manja od prosječne plaće u gradu Zagrebu.</p> <p>Ovim bi nam znatno bila narušena kvaliteta života, osobito ako se zna da osobe s invaliditetom imaju znatne dodatne životne troškove. Već i sada s ovim primanjima ne možemo zadovoljiti osnovne životne potrebe. Država potiče osobe s invaliditetom da rade i da nisu na teret društvu, a ova vaša odluka je skroz suprotna tome. Ispada da bi nam bilo bolje da smo socijalni slučajevi i da ne radimo da bismo ostvarili pravo na stanovanje u gradskom stanu.</p> <p>Ovime direktno potičete ljude da ne rade da bi mogli ostvariti svoja prava.</p> <p>Znam da su najamnine niske i da s obzirom na inflaciju bi trebale porasti, ali ovo je zaista prevelik porast. To je doslovno diskriminacija koja ide na štetu onih koji se trude i rade.</p>	<p>Primjedba se prihvaća.</p> <p>Zaključkom je predviđeno da se visina najamnine utvrđena prema navedenim kriterijima u zaključku umanjuje se za 20% za stanove u kojima je član kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III i IV stupnjem funkcionalnih nesposobnosti</p>

		prijedlog	Vratiti plaćanje najamnine po kvadratu i maknuti imovinski cenzus Uzeti u obzir potrebe osoba s invaliditetom koje ne mogu iznajmiti u gradu Zagrebu prilagođen stan i njihove povišene troškove života.	
11.	Suzana Lukić i Darko Lukić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	Slijedom objave na stranicama Grada Zagreba o novom načinu izračuna najma stanova u vlasništvu grada, ovim putem izražavam zabrinutost i nezadovoljstvo zbog mogućeg znatnog poskupljenja. Što će uvelike utjecati na standard i kvalitetu života koji ni do sada nije dostojan čovjeka u 21. stoljeću. Napominjem da osim plaćanja najamnine su tu i režijski troškovi koji su dosta visoki. Nažalost tretirati ćete nas kao građane drugog reda, mada većina nas nije podstanar svojom krivicom, i ako je tako redovno podmirujemo svoje obaveze i plaćamo porez i prirez od 18 %, da bi na kraju završili kao socijalni slučaj. Mislim da se ovom novom odlukom ako bude usvojena gubi smisao javnog najma, jer će se cijene izjednačiti ili biti veće nego cijene u privatnom najmu. Umjesto da se potiče javno gradsko i državno stanovanje ono se praktički ukida.	Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliko će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimecima povećati.
12.	Branimir Gajer	Članak 3. stavak 3. Članak 3. stavak 4.	Članak 3. stavak 3. treba glasiti: „Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana. Za Razred 1. postotak se određuje na razini 15%, za Razred 2. postotak se određuje na razini 20%, a za Razred 3. postotak se određuje na razini 40%.“ Članak 3. stavak 4. treba glasiti: Formula za računanje najamnine:	Prijedlog se ne prihvaća. Visina najamnine utvrđena na taj način bila bi znatno veća od predloženog ovim zaključkom.

		<p>Članak 3. stavak 5.</p> <p>Članak 5.</p> <p>Članak 6. stavak 1.</p>	<p>Razred 1: Prihod kućanstva * 0,15 Razred 2: Prihod kućanstva * 0,20 Razred 3: Prihod kućanstva * 0,40</p> <p>Članak 3. stavak 5. treba glasiti: „Visina najamnine je podložna izmjeni svake 2 godine od godine stupanja na snagu ovog Zaključka.</p> <p>Članak 5. treba glasiti: „Osobama koje koriste stan, a nisu dostavili podatke za utvrđivanje cijene najamnine, određuje se cijena od 16 eura po kvadratu.“</p> <p>Članak 6. stavak 1. treba glasiti: „Sadašnjim najmoprimcima mjesečna najamnina utvrđena prema kriterijima iz ovog zaključka primjenjuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi nakon proteka roka od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zaključka.“</p> <p>OBRAZLOŽENJE: Svima nama je poznato da se u gradskim „kadrovskim“ stanovima nalaze i oni nestručni kadrovi, blagoslovljeni starom Odlukom o javnonajmnim stanovima u kojoj ne postoji prihodovni kriterij kao osnova za dodjelu istih, a očito ozbiljan kriterij nije niti brojnost članova kućanstva.</p> <p>Ti ljudi koriste iste godinama, često</p>	<p>Primjedba se djelomično prihvaća. U članku 4. brisan je stavak 5. u predloženom zaključku upućenom na javno savjetovanje. 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</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Visina najamnine utvrđena na taj način bio bi znatno veći od tržišnog iznosa.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Najmoprimci kojima će najamnina sukladno ovom zaključku biti povećana treba ostaviti vrijeme prilagodbe da bi se pripremili za povećanje najamnine ili eventualno zbog povećanja iznosa najamnine vratili stan u posjed Grada Zagreba. Stoga je predloženim zaključkom predviđeno da će se od 01.07.2023. utvrditi iznos najamnine u skladu s ovim zaključkom.</p>
--	--	--	---	---

samci u velikoj kvadraturi, te plaćaju vrlo nisku naknadu, vjerojatno 300 - 400 % nižu u odnosu na ponudu privatnih stanova iste kvadrature na tržištu.

Pretpostavka: Dio tih ljudi su u međuvremenu stekli drugu nekretninu odnosno ne žive više u tim stanovima, već su omogućili podnajam svojim prijateljima/rodbini/poznancima. Također, dio ljudi je u vremenu korištenja gradskoga stana prihvatio nasljedstvo druge nekretnine.

Smatram da ljudi (kućanstva) koji imaju (po glavi) približno prosječnoj, prosječnu, ili pak iznadprosječnu zagrebačku plaću trebaju plaćati viši iznos mjesečne najamnine, sve sukladno, za hrvatske ili zagrebačke prilike, visokim primanjima koja ostvaruju.

U konačnici, logično bi bilo da ljudi s visokim plaćama, koji su kreditno sposobni sami sebi omoguće pristojan smještaj (najmom ili kupnjom), a sve kako bismo zaštitili građane u potrebi (oni koji rade, no imaju niske plaće) te im omogućili priuštivo stanovanje u pristojnom smještaju, pogotovo ako su roditelji male djece.

Novi zaključak treba demotivirati one u razredu 3. za daljnje korištenje (ili za useljenje u budućnosti) gradskih stanova, na način da će ići u smjeru izjednačavanja najamnina sa najamninama koje su prisutne na tržištu stanova za najam.

Isto tako, bilo bi poželjno Zaključkom / Odlukom onemogućiti stanovanje u gradskim stanovima/kućama osobama koje su u potpunosti zdrave, a uporno odbijaju zaposlenje, tj. uporno odbijaju biti korisni članovi

			zajednice. Pretpostavljam da postoji zakonska podloga za navedeno.	
13.	Anita Barišić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>1. Velik porast cijena u odnosu na prethodnu cijenu;</p> <p>2. Dokida se ideja o priuštivom stanovanju za sve korisnike jer se u nekim slučajevima cijena javnog najma izjednačava s nerealno visokim cijenama nekontroliranog tržišnog najma;</p> <p>3. Upitna je dugoročna strategija upravljanja Gradom;</p> <p>4. Upitno je predloženo pravo prvenstva na javno najamne stanove;</p> <p>5. Izračun najamnine ne ovisi o kvadraturi stana;</p> <p>6. Cijena najma nenamještenog stana izjednačuje se s tržišnom cijenom namještenog.</p> <p>1. Velik porast cijena u odnosu na prethodnu cijenu. Najmoprimcima u 2. i 3. razredu cijena najma poskupjet će za, u najboljem slučaju 100%.</p> <p>2. Dokida se ideja o priuštivom stanovanju za sve korisnike jer se u nekim slučajevima cijena javnog najma izjednačava s nerealno visokim cijenama nekontroliranog tržišnog najma, koje na dno egzistencije spuštaju i one s prosječnom plaćom grada. U nekim od takvih slučajeva, posebno uzevši u obzir stanove male kvadrature (koji su u Podbrežju u većini) i uzevši u obzir da je stanove trebalo namjestiti o vlastitom trošku te da korisnici sami plaćaju njihovo održavanje, tržišni najam može postati i povoljniji. Takve korisnike se zapravo prisiljava da isele iz stana za čije namještanje mnogi još uvijek otplaćuju kredit.</p> <p>3. Nameće se pitanje koja je strategija upravljanja Grada gradskom imovinom. Jer, ako cijena ne ovisi o vrijednosti robe/usluge već o tome koliko ljudi u najmu je</p>	Prijedlog se ne prihvaća. Isto kao pod rednim brojem 2.

		Članak 3.	<p>zaposleno i koju plaću primaju, postaje nejasno na čemu Grad bazira svoja financijska predviđanja.</p> <p>4. Postavlja se pitanje prvenstva na stanove u javnom najmu – ako osobe s većim primanjima plaćaju stanove znatno više (kako u postotku, tako i u ukupnom izračunu), za očekivati je da bi odgovorno gospodarenje gradskom imovinom podrazumijevalo davanje stanova u najam onima kod kojih mogu postići veću cijenu najamnine, odnosno, na kojima bi grad mogao više zaraditi. I eto novog kruga pravde za neke, a nepravde za ostale...</p> <p>5. S obzirom da je kvadratura stana u potpunosti izbačena iz računice, postavlja se pitanje hoće li se onima koji plaćaju više omogućiti najam stana s većom kvadraturom.</p> <p>6. Ako se cijena najma nenamještenog stana približi tržišnoj cijeni namještenog stana – hoće li Grad refundirati namještanje stana? Hoće li brinuti o kvarovima aparata, nanositi novi sloj boje, općenito hoće li Grad preuzeti odgovornost za održavanje nekretnine, kao što to čine vlasnici stanova u tržišnom najmu? Hoće li to onda biti korigirano u ugovoru, kojim smo preuzeli odgovornost kao da smo vlasnici stanova, ali nismo dobili i pogodnosti vlasnika stana? Na primjer, stanari u javnom najmu nemaju pravo glasa u održavanju nekretnine, već Grad kao vlasnik. Grad je većinski vlasnik zgrade, time i odlučuje o održavanju zgrade. U zgradi ima i kupljenih stanova, ali kvadratura privatnog vlasništva ne prelazi 50%, pa oni koji su stanove kupili imaju zavezane ruke kada je u pitanju održavanje zgrade. Mogu samo gledati kako novci iz pričuve nestaju, zgrada se raspada, a minus na računu dostiže milijunski iznos (u kunama).</p>	
--	--	-----------	--	--

- Porast cijene najma izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka za određenu kvadraturu stana u visini postotka inflacije koji je zabilježio Državni zavod za statistiku u trenutku određivanja nove cijene najamnine (npr. za srpanj 2023. to je 7,6%). Visina najamnine iz ovog članka podložna je izmjeni svaku godinu od stupanja na snagu ovog Zaključka.

- Porast cijene najma izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka za određenu kvadraturu stana u visini postotka porasta prosječne plaće u Zagrebu u godini utvrđivanja nove cijene (npr. za siječanj 2023. to je postotak od 11,9% u odnosu na siječanj 2022.). Visina najamnine iz ovog članka podložna je izmjeni svaku godinu od stupanja na snagu ovog Zaključka.

- Porast cijene najma izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka za određenu kvadraturu stana u visini postotaka određenih prema razredima predloženima u nacrtu Zaključka:

Razred 1: plaća 15% više u odnosu na iznos prijašnje najamnine

Razred 2: plaća 20% više u odnosu na iznos prijašnje najamnine

Razred 3: plaća 25% više u odnosu na iznos prijašnje najamnine

Odnosno:

Razred 1 plaća prema formuli: iznos prijašnje najamnine + (iznos prijašnje najamnine * 0,15)

Razred 2 plaća prema formuli: iznos prijašnje najamnine + (iznos prijašnje najamnine * 0,20)

Razred 3 plaća prema formuli: iznos prijašnje najamnine + (iznos prijašnje najamnine * 0,25)

Visina najamnine podložna je izmjeni svakih 5 godina od godine stupanja na snagu ovog Zaključka.

- Ukoliko bi se zadržao model iz predloženog nacrtu Zaključka

objavljenog na stranicama Grada Zagreba 25.7.2023., predlažemo dodavanje klauzule kojom se spriječava naglo povećanje cijena najma. Predlažemo sljedeću klauzulu:

„Povećanje iznosa cijene tako izračunate najamnine ne može prelaziti 50% cijene najma izračunatog po modelu prije stupanja na snagu ovoga Zaključka. Visina tako određene najmnine podložna je izmjeni svakih 5 godina od godine stupanja na snagu ovog Zaključka.“

Također, predložili bismo i da se doda klauzula po kojoj bi se kućanstvima u kojima žive:

- osobe s invaliditetom,
- samohrani roditelji i roditelji djece s poteškoćama u razvoju,
- samačkim kućanstvima,
- kućanstvima s članom koji ima doktorat (jer smo zemlja znanja),
- te kućanstvima koji su u najmu

stana nedostatne kvadrature, pri primjeni kriterija za svrstavanje u razrede, brojao član više. S time da bi se po svakom takvom kućanstvu mogao koristiti samo jedan kriterij i to samo za jednog člana kućanstva, odnosno, pojedinačnom kućanstvu može se pribrojati maksimalno 1 član primjenjujući ovu klauzulu.

Na taj način cijena najma za one najranjivije bila bi čak i niža od prvotne cijene, ali bi se omogućilo i svim drugim građanima da novo formirana cijena, iako povećana, ne bude prevelik udar na njihov standard. Bez uključivanja predloženih klauzula, ne samo da dolazi do prevelikih skokova u cijeni, već i do apsurdnih razlika u cijeni kada netko s višim primanjima živi u 40m² i plaća najam 300 eura, dok netko kvadraturu od 80 eura plaća 60 eura. Iz čega proizlazi da javni najam za neke predstavlja priuštivo stanovanje, a za neke penalizaciju. Odnosno, na građane s prosječnom

Primjedba se djelomično prihvaća.

U članku 4. brisan je stavak 5. u predloženom zaključku upućenom na javno savjetovanje. 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

			<p>gradskom plaćom vrši se pritisak da se ponovno prepuste neuređenom tržišnom najmu, pri čemu bi sva sredstva koje je korisnik uložio u namještanje stana predstavljala gubitak, a ne ulaganje u poboljšanje životnog standarda.</p> <p>Podsjećamo da je jedan od kriterija za javni najam prema natječaju raspisanom za javni najam stanova u Podbrežju 2017. godine bio zadovoljavajuće financijsko stanje prijavitelja, odnosno, platnim listama prijavitelj je trebao dokazati da su mu primanja dovoljno visoka da može plaćati javni najam. Kriterij za dokazivanje mogućnosti plaćanja javnog najma bio je da prihod po članu obiteljskog kućanstva mora prelaziti 30% prosječne mjesečno isplaćene plaće u gospodarstvu Grada Zagreba. Dakle, ono što je prije bilo kriterij za javni najam, sada je kriterij da se onima s prosječnim primanjima onemogućí priuštivo stanovanje.</p> <p>Pri tome ne treba izgubiti iz vida da mnogi korisnici imaju i neki kredit (mnogi još uvijek otplaćuju namještanje stana), te bi svako povećanje najamnine koja je iznenada viša za više od 50% znatno ugrozilo mogućnost otplate postojećih dugovanja. Također, ne treba zaboraviti da se mnogi skrbe za stare roditelje, bolesnu djecu ili partnera ili imaju problema s vlastitim zdravljem.</p>	
14.	Bojana Gundić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Prijedlog nije u skladu sa Zakonom o najmu stanova i ne računa kvadraturu kao kriterij. U prijedlogu se navodi da će za kućanstva koja imaju više od 80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini, najamnina biti utvrđena na razini 25% prihoda.</p> <p>Prema istim parametrima, stanovi u gradskoj najmu će biti skuplji u odnosu na privatni sektor, čime se</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimecima povećati. Novim prijedlogom</p>

		<p>gubi smisao prvotnog natječaja koji je za nakanu imao stambeno zbrinjavanje mladih Zagrepčana s visokim stupnjem obrazovanja u javnom sektoru ili kulturi koji imaju 2000 kn po članu kao osiguranje da će plaćati najam, a sad se taj isti kriterij koristi kao diskriminativni kriterij. Prijedlog nema iznimke za trudnice i mlade majke kojima primanja ovise o rodiljnom dopustu, a plaćat će najamninu po starim redovnim primanjima dok su radile.</p> <p>PRIJEDLOG: U slučaju produženja ugovora o najmu u 2023. godini (Podbrežje), treba naznačiti da se visina najma računa prema prihodima iz 2022. Kod trudnica i mladih majki je nužno u obzir uzeti i buduća primanja, tj. umjesto prihoda zatražiti potvrdu o plaći ili naknadi za vrijeme od sljedećih 6 mjeseci/godinu dana. Nužno je kreirati najamninu na temelju potvrde o plaći dobivene od poslodavca, a ne prihoda u ovoj ili protekloj godini.</p> <p>OBRAZLOŽENJE:</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana, a trebalo bi se uzeti u obzir trenutna primanja i buduća primanja, što je posebice važno kod trudnica i mladih majki koje zbog rodiljnog dopusta imaju manja primanja a plaćat će veću najamninu za primanja iz prethodne godine.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana, a trebalo bi se uzeti u obzir trenutna</p>	<p>zaključka korigirani postoci i to 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%.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća. Prijedlogom nove Odluke o najmu definiran je pojam primanja.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća. Člankom 4. ovog Zaključka predviđeno je da u slučaju smanjenja prihoda za više</p>
--	--	--	---

		<p>primanja i buduća primanja, što je posebice važno kod trudnica i mladih majki koje zbog roditeljskog dopusta imaju manja primanja a plaćat će veću najamninu za primanja iz prethodne godine.</p> <p>Naznačen je samo slučaj dodjele stana, a ne spominje se produženje ugovora. U slučaju produženja ugovora o najmu u 2023. godini (Podbrežje), treba naznačiti da se visina najma računa prema prihodima iz 2022.</p> <p>Formula za računanje najmnine ne uzima u obzir više članova u izračunu, već samo u kreiranju postotka, što se kosi s pronatalitetnom politikom.</p> <p>Platne liste obuhvaćaju prekovremene sate što nije prihod, odnosno redovna plaća, i diskriminira radnike u zdravstvu kojima je određen prekovremeni rad od strane poslodavca uoči COVID-19 pandemije. Drugi dohodak također nije redovno primanje i ne može se temeljem toga kreirati iznos najmnine, jer će se dogoditi da ljudi ne plaćaju 25% od svoje plaće za najam stana nego znatno više.</p> <p>PRIJEDLOG: U slučaju produženja ugovora o najmu u 2023. godini (Podbrežje), treba naznačiti da se visina najma računa prema prihodima iz 2022. Kod trudnica i mladih majki je nužno u obzir uzeti i buduća primanja, tj. umjesto prihoda zatražiti potvrdu o plaći ili naknadi za vrijeme od sljedećih 6 mjeseci/godinu dana. Nužno je kreirati najmninu na temelju potvrde o plaći dobivene od poslodavca, a ne prihoda u ovoj ili protekloj godini.</p> <p>OBRAZLOŽENJE: Platne liste obuhvaćaju prekovremene sate što nije prihod, odnosno redovna plaća, i</p>	<p>od 30 % po članu kućanstva u prethodnoj godini, najmoprimac može tražiti revalorizaciju iznosa najmnine do isteka ugovora.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća. U slučaju produženja ugovora o najmu u 2023. godini, visina najma se i računa prema prihodima iz 2022.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća. Ako je postotak manji plaćat će se i manja najmnina u odnosu na ukupna primanja kućanstva najmoprimca.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća. Već odgovoreno gdje se definira pojam primanja.</p>
--	--	--	--

			<p>diskriminira radnike u zdravstvu kojima je određen prekovremeni rad od strane poslodavca uoči COVID-19 pandemije. Prihodi obuhvaćaju prekovremene sate i drugi dohodak koji se ne moraju dogoditi u budućem vremenu, što će rezultirati da najamnina bude umjetno visoka u odnosu na primanja osoba koja će uslijediti kad se počne plaćati nova najamnina, što će rezultirati nepoštenom najamninom i penaliziranjem za osobe kojima je nametnut prekovremeni rad i osobe koje su ranije morale raditi dva posla da prehrane obitelj.</p>	
15.	Antonija Gladoić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Prijedlog da se prihod dijeli na broj ukućana. Gradski stanovi trebaju biti povoljniji u najmu, a ne skuplji od tržišta.</p> <p>Primjedba da se najam plaća po prihodu bez da se dijeli na broj članova kućanstva je apsurdna, maloljetna djeca nemaju prihoda, al su članovi kućanstva..</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimecima povećati.</p>
16.	Marko Koprivnjak	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Stari korisnici neka nastave sa najmom,kako je bio do sada ili da se otkupe stanove.</p> <p>Novi nacrt je cisto zlo,tjera obitelj na ulicu,nalon 15 god.provedenog u stanu,djeca steknu prijatelje,odrastu,skoluju se...i onda cijela obitelj završi na „ulici“zbog par nekih pametnih glava.</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Kao pod rednim brojem 15.</p> <p>Prodaja stanova nije predmet ovog zaključka.</p>
17.	Ivona Anić Mikleć	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Ugovor o najmu stana karakterizira pravni odnos u kojem je najmoprimec slabija ugovorna strana od najmodavca na što zakonodavac, kako u RH, tako i komparativnopravno promatrajući ovo pitanje, odgovara na način da propisuje tzv. zaštitne odredbe u korist najmoprimeca, a kojima je cilj osigurati ravnopravnost ugovornih strana u pitanju.</p>	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim</p>

najmoprimcima povećati, pa da bi na taj način Grad Zagreb eventualno uprihodio dodatni iznos.

Nadalje, ugovor o najmu stanova koje iznajmljuju privatne fizičke ili pravne osobe, svrhom i ciljem kao i odgovarajućim pravnim okvirom, razlikuje se od javno najamnih stanova.

Naime, Grad Zagreb nije samo vlasnik stanova od čijeg iznajmljivanja treba dobro uprihoditi, već je njegova uloga dvojak – osim navedenog, a, baš stoga što je grad, a ne privatnopravna osoba osnovana s ciljem stjecanja dobiti od iznajmljivanja – ima za cilj kroz odgovorne gradske stambene politike osigurati najam gradskih stanova koji je povoljan, priuštiv i poticajan za stanovanje te koji kao takav predstavlja alternativu nesigurnim najmovima na privatnom tržištu ili preskupim kreditima kao trenutno jedinom postojećem dugoročnom načinu rješavanja stambenog pitanja na tržištu.

Naročito napominjem i kako se ova potonje navedena uloga ne ostvaruje samo kroz davanje gradskih stanova u najam socijalno ugroženim osobama (koju pak kategoriju također (strogo i usko) definira sam Grad Zagreb), već da je odgovornom stambenom politikom u svakom gradu, pa tako i Zagrebu, potrebno po pristupačnim cijenama osigurati opciju dostojanstvenog stanovanja za širok spektar društvenih skupina koje ne posjeduju vlastiti stan i ne mogu ga steći na privatnom tržištu, unatoč tome što ne ulaze u kategoriju socijalno najugroženijih, sve kako je naprijed već opisano.

Upravo zbog navedenog, Grad Zagreb se pri izboru novog modela upravljanja imovinom, kako u slučaju najma stana socijalno ugroženim građanima, tako i u slučaju najma iz kategorije tzv.

Grad Zagreb u svom upravljanju ima ograničen broj stanova, te ne može zadovoljiti sve potrebe stanovanja građana grada Zagreba, stoga su ciljane skupine prema prijedlogu ovog zaključka socijalno ugrožene osobe i osobe sa niskim i srednjim primanjima.

priuštivog stanovanja o kojima je u ovom prigovoru riječ, mora voditi kako kriterijima visine primanja, tako i kriterijima kvadrature te i lokacije (odnosno svega onoga što bi se i inače uzelo u obzir prilikom određivanja cijene najma stana kojeg iznajmljuje privatna osoba).

U suprotnom će se dogoditi situacija da će Grad Zagreb određenim osobama koje će biti u najmu iz kategorije tzv. priuštivog stanovanja, „lihvarski“ naplaćivati i time sebi kompenzirati sve ono što potencijalno gubi na stanovima koje iznajmljuje socijalno ugroženim kategorijama građana što nije ni pravično ni legalno.

Ne smije se izgubiti iz vida da ni osobe koje stan koriste u modelu tzv. priuštivog stanovanja, također nemaju useljivog stana u svom vlasništvu te su upravo zbog nemogućnosti rješavanja temeljnog životnog – stambenog pitanja na privatnom tržištu (kroz nesiguran i skup privatni najam) ili zbog nemogućnosti podizanja kredita, također primorane koristiti najam gradskog stana kao jedinu priuštivu opciju dostojanstvenog stanovanja.

Ovo napominjem jer će bez uzimanja u obzir kriterija kvadrature, Grad Zagreb takvim osobama iznajmljivati stanove neusporedive kvadrature, a po jednakim cijenama, što nije pravedno, životno logično ni pravno utemeljeno promatrajući s aspekta slabije ugovorne strane - najmoprimca.

Jer kako drugačije nazvati situaciju u kojoj će se prema ovdje predloženom modelu – javnonajamni stan u vlasništvu Grada Zagreba, iznajmljivati za cca 400 eura mjesečno (kroz npr. kategoriju predloženih 20 posto ukupnih

Primjedba se ne prihvaća. Već je gore obrazloženo. Također je novim prijedlogom zaključka umanjene postoci za izračun najamnine i to 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%.

primanja u kućanstvu), osobi koja nema drugog stana u svom vlasništvu i koja s partnerom i djetetom već 30 godina živi u jednom gradskom stanu veličine 30 metra kvadratnih na periferiji Grada Zagreba i to redovno podmirujući sve troškove stanovanja i ulažući u taj isti stan (mijenjanjem stolarije, ugradnjom centralnog grijanja, sanacijom dimnjaka i slično; na što Grad kao vlasnik nije nikad imao prigovora što je redovno konstatirano u zapisnicima pri obnovi postojećih ugovora o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom) – a da će istovremeno netko s jednakim primanjima iznajmljivati duplo ili troduplo veći stan za jednak iznos novca?

Ako je cilj Grada od ljudi s jednakim primanjima ubirati jednaki iznos najmnine, Grad Zagreb kao najmodavac i jača ugovorna strana ne smije zaboraviti da takva jednakost u tom slučaju mora postojati i na njegovoj strani, odnosno da i on kao najmodavac u tom slučaju mora takvim osobama od kojih jednako želi uprihoditi, ponuditi i jednak odnosno usporediv gradski stan, makar po kvadratima.

U suprotno dolazimo do situacije da će netko tko je dobio gradski stan u najam jer nema riješeno stambeno pitanje (a ne jer je jako bogat i posjeduje svoj stan), biti primoran plaćati 400 eura za 30 metara kvadrata kao i netko tko živi u duplo ili troduplo većem stanu i na boljoj lokaciji.

Ljudi koji su u najmu gradskih stanova sa slobodno ugovorenom najamninom i koji redovno podmiruju sve troškove stanovanja u istome, ne oštećuju Grad ni na koji način i ne vidim čime su zaslužili da im najmodavac – Grad Zagreb, kao u naprijed opisanom slučaju, podigne

Površina stana koja pripada pojedinom kućanstvu, s obzirom na njihov broj, određena je Odlukom o najmu stanova.

		<p>trošak najma za čak 220 posto obzirom su ranije za taj isti mali stančić kako je naprijed u primjeru opisano, plaćali cca 125 eura najamnine mjesečno (temeljem određenog iznosa po kvadratu koji nije bilo mali kao za socijalno ugrožene građane)?</p> <p>Takav model iznajmljivanja ne može se nazvati „priuštivim stanovanjem“ kako ga Grad Zagreb neopravdano naziva.</p> <p>Napominjem i da su to često stanovi u koje su ljudi ulagali vlastita financijska sredstva pa da se i to treba uzeti u obzir prilikom definiranja nove politike najma (ako se želi ispraviti „nered“ iz ranijih godina) kao i da im se treba dati mogućnost otkupa takvog stana što je nažalost onemogućeno donošenjem Odluke o prodaji stambenih prostora u vlasništvu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 19/22) temeljem koje su svi započeti postupci prodaje stanova koje su u tom trenutku koristili najmoprimci na temelju ugovora o najmu na određeno vrijeme sa slobodno ugovorenom najamninom, imali dovršiti po odredbama te nove Odluke koja zapravo u potpunosti onemogućava prodaju takvih stanova; unatoč tome što se započeti postupci uvijek imaju dovršiti po ranijem propisu jer tako zahtijevaju opća pravna načela radi osiguranja pravnog kontinuiteta i pravne sigurnosti te radi zaštite legitimnih očekivanja koja su iz istih započetih postupaka proizlazila.</p> <p>Kako bi se sredio „nered“ u upravljanju gradskom imovinom, Grad Zagreb, a naročito socijalno osjetljiva vlast kojoj je cilj stabilnost i smanjenje stambene i socijalne nesigurnosti u Gradu Zagrebu – ne smije prilikom donošenja novih</p>	<p>Prodaja stanova nije predmet ovog zaključka.</p> <p>Ugovorom o najmu stanova su određene prava i obveze najmoprimca, pa tako između ostalog određeno da su dužni podmirivati režije i ponašati se kao dobar gospodar.</p>
--	--	---	--

politika upravljanja imovinom poput ovog Nacrta prijedloga Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb, zanemariti poveći broj obitelji koje desetljećima žive u gradskim stanovima, koje redovno podmiruju sve troškove, koje plaćaju slobodno ugovorenu najamninu, koje su ulagale vlastita financijska sredstva u stanove kako bi ti isti stanovi uopće bili prigodni za življenje unatoč tome što ih Grad Zagreb za isto nikad nije obeštio.

Takvi stanari koji su se prema gradskoj imovini odnosili s pažnjom dobrog gospodara, ne smiju biti sankcionirani na način da sada za te iste stanove u koje su ulagali svoja sredstva, plaćaju više od 200 posto veću najamninu.

Ne sumnjam da bi pojedinima koji su u najmu velikih gradskih stanova ovakva odluka kako je ovim Nacrtom predviđena, odgovarala, ali donositelj propisa, u ovom slučaju Grad Zagreb, mora voditi računa o nezanemarivom broju obitelji koje za stanove od 30 kvadrata neće moći plaćati po 300 ili 400 eura najamnine jer da to mogu, već bi bili u privatnom najmu ili digli kredit i kupili si stan.

Ovo naročito napominjem jer bi pri ovakvom modelu „priuštivog“ stanovanja, cijene najмова malih gradskih stanova mogle nadmašiti iznose prosječno ugovorene najamnine u tzv. privatnom najmu u istom naselju za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može usporediti sa stanom kojeg Grad Zagreb daje u najam, što je u potpunosti protivno ratio-u javnog najma kao i odredbama Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20).

		<p>Nemojte primorati obitelji koje žive u takvim stanovima da ih napuste i završe na ulici sa svojom djecom ili da od Vas potraže gradske stanove veće kvadrature kako bi makar za taj isti iznos dobili stan primjerene kvadrature (jer neće moći plaćati veće režije u istima) i time da napuste stanove i kvartove u kojima žive desetljećima i u koje su stanove kako sam naprijed napomenula, ulagali nemala vlastita sredstva za koja nisu nikad oštećeni od strane Grada Zagreba.</p> <p>Molim Vas da ovim Nacrtom prijedloga Zaključka takvim osobama omogućite najam u čiji će se obračun slobodno ugovorene najamnine u obzir uzimati i kvadratura kao osnovno obilježje predmeta ugovora o najmu.</p> <p>Takve obitelji su i dosjelošću (jer po 30 godina žive u gradskim stanovima i redovno plaćaju najam i troškove istog stanovanja te su u njega ulagale) stekle pravo da se za njih osigura specifičan pravni status te da im se omogući kako prvokup stana (koji je trenutno nažalost onemogućen Odlukom o prodaji stambenih prostora u vlasništvu Grada Zagreba kako je naprijed već navedeno (Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 19/22) te da im se iznos najamnine neopravdano ne diže za 220 posto kako je izračunom po ovom Nacrtu prijedloga Zaključka određeno za obitelj koja zajedno mjesečno uprihođuje cca 2.000,00 eura).</p> <p>Završno Vas molim da ovaj moj komentar ne primite samo na znanje ili da kao Radna skupina samo tražite argumente zbog kojih biste ga otklonili nego da zaista razmislite o opisanom problemu koji postoji već desetljećima u upravljanju gradskom imovinom, a koji ova vlast može</p>	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju. Najam stanova koji služe za priuštivo stanovanje u stanovima koji su u javnom vlasništvu ne služi za ostvarivanje profita gradu te u tom smislu tržišno određivanje cijena prema</p>
--	--	---	---

		<p>riješiti s nekoliko kratkih odredaba baš u ovom Nacrtu prijedloga Zaključka.</p> <p>- kao kriterij određivanja slobodno ugovorene najamnine, u formulu izračuna iste, osim visine primanja, ubaci i kvadratura stana kako bi iznosi najamnina bili pravični, jednaki i nediskriminatorni (dodatno napominjem i da ako Grad Zagreb najmove sa slobodno ugovorenom najamninom želi čim više dovesti bliže/u ravnotežu sa cijenama najmovna stanova koji se iznajmljuju na privatnom tržištu da je tim više nužno potrebno na iste primijeniti sve kriterije određivanja cijene kao i na privatnom tržištu, a to su i kvadratura i lokacija i opremljenost stana)</p> <p>i</p> <p>- doda stavak temeljem kojeg porast najamnine po novom izračunu svima koji već imaju sklopljene ugovore o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom, a po kojima su uredni platiše, može maksimalno iznositi do 50 % već ugovorenog iznosa najamnine</p> <p>i</p> <p>- doda stavak temeljem kojeg se propisuje iznimka i to samo i isključivo za redovne platiše koji podmiruju sve režije i druge troškove stanovanja te redovno podmiruju slobodno ugovorenu najamninu i koji su u najmu stana u koji su ulagali vlastita financijska sredstva kao da se radi o njihovoj osobnoj imovini, a koji su u najmu preko određenog broja godina (npr. više od 20 ili više od 30 godina) pa su dosjelošću stekli pravo da:</p> <p>- u nekom kraćem roku od</p>	<p>vrijednosti nekretnine koja se iznajmljuje, a u čiju računicu ulaze lokacija, kvadratura i drugi elementi ne dovodi do ostvarivanja ciljeva stambene politike grada Zagreba. Javni fond stanova ne služi tome da se svaki kvadrat naplati bez obzira na socijalne uvijete. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu ni dostupni i priuštivši za ciljanje skupine stambene politike Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivo stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Predmet ovog zaključka nije prodaja stanova.</p>
--	--	--	--

		<p>stupanja na snagu ove Odluke, iznimno otkupe (prvokupe) gradski stan u kojem žive kako bi „trajno zatvorili“ svoje stambeno pitanje na način da im se od iznosa kupoprodajne cijene, a po izvršenoj procjeni od strane Grada Zagreba, odbije iznos izvršenih ulaganja u stan</p> <p>ili</p> <p>- da im iznos mjesečne najamnine po novom izračunu temeljem ovog Zaključka, ne može biti veći od 30 % već ugovorene mjesečne najamnine po postojećem ugovoru o najmu (jer se ništa nije dogodilo u tim stanovima, nisu nadograđeni s 20 kvadrata pa da bi bilo opravdano da im sada cijena poraste za čak 220 posto).</p> <p>Dodatno pojašnjavam i kako je određivanje gornje granice maksimalnog porasta cijene najma po ovom Zaključku, a po postojećim ugovorima o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom, potrebno i zbog toga što tako velike izmjene u cijeni (od čak 220 posto kao u živom primjeru koji je prezentiran u ovom prigovoru) predstavljaju ostvarenje clausula-e rebus sic stantibus i mogu dovesti do raskida brojnih ugovora o najmu čime Grad Zagreb neće ispuniti ni svrhu poticajne stambene politike niti će profitirati jer će sam morati plaćati režije i sve troškove stanova koji bi u tom slučaju ostali prazni).</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu ni dostupni i priuštivši za ciljanje skupine stambene politike Grada Zagreba</p>
--	--	---	--

18.	Anonimni građani	<p>Članak 3.</p> <p>– nije korektno da se visina najamnine svima određuje prema prihodu kućanstva umjesto prema kvadraturi stana. U našem slučaju uvećanje stanarine bilo bi za točno 160% što nije u redu iz više razloga – nismo zadovoljni lokacijom (javili smo se na natječaj zbog povoljne cijene stanova, a ne zbog lokacije jer ona nije idealna obzirom da je daleko od centra grada), nismo zadovoljni kvadraturom stana (uzeli smo koliko je bilo moguće manju kvadraturu zbog povoljnije cijene) i nismo zadovoljni time što su troškovi opremanja stana visoki.</p> <p>Što se tiče onih koji bi zbog visine prihoda po predloženom modelu stanarinu plaćali manje, nemam ništa protiv, neka plaćaju manje. Za ostale koji ne spadaju u taj rang finansijski najugroženijih predlažem uvećanje stanarine za maksimalno 10% na iznos koji trenutno plaćaju. U našem slučaju, budući plaćamo stanarinu 160 eura sa povećanjem od 10% plaćali bi 176 eura – prihvatljivo.</p> <p>Članak 4.</p> <p>- dok se realizira revalorizacija iznosa najamnine može se dogoditi da članovi kućanstva upadnu u veliku finansijsku krizu, čime im se ugrožava egzistencija. Odnosno, ako jedan član kućanstva ostane bez posla ili nastupe neke druge okolnosti, stanarina se neće smanjiti isti tren.</p>	<p>– nije korektno da se visina najamnine svima određuje prema prihodu kućanstva umjesto prema kvadraturi stana. U našem slučaju uvećanje stanarine bilo bi za točno 160% što nije u redu iz više razloga – nismo zadovoljni lokacijom (javili smo se na natječaj zbog povoljne cijene stanova, a ne zbog lokacije jer ona nije idealna obzirom da je daleko od centra grada), nismo zadovoljni kvadraturom stana (uzeli smo koliko je bilo moguće manju kvadraturu zbog povoljnije cijene) i nismo zadovoljni time što su troškovi opremanja stana visoki.</p> <p>Što se tiče onih koji bi zbog visine prihoda po predloženom modelu stanarinu plaćali manje, nemam ništa protiv, neka plaćaju manje. Za ostale koji ne spadaju u taj rang finansijski najugroženijih predlažem uvećanje stanarine za maksimalno 10% na iznos koji trenutno plaćaju. U našem slučaju, budući plaćamo stanarinu 160 eura sa povećanjem od 10% plaćali bi 176 eura – prihvatljivo.</p> <p>- dok se realizira revalorizacija iznosa najamnine može se dogoditi da članovi kućanstva upadnu u veliku finansijsku krizu, čime im se ugrožava egzistencija. Odnosno, ako jedan član kućanstva ostane bez posla ili nastupe neke druge okolnosti, stanarina se neće smanjiti isti tren.</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Najam stanova koji služe za priuštivo stanovanje u stanovima koji su u javnom vlasništvu ne služi za ostvarivanje profita gradu te u tom smislu tržišno određivanje cijena prema vrijednosti nekretnine koja se iznajmljuje, a u čiju računicu ulaze lokacija, kvadratura i drugi elementi ne dovodi do ostvarivanja ciljeva stambene politike grada Zagreba. Javni fond stanova ne služi tome da se svaki kvadrat naplati bez obzira na socijalne uvijete. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu ni dostupni i priuštivši za ciljanje skupine stambene politike Grada Zagreba. Vežanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivo stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena</p> <p>Primjedba se djelomično prihvaća. U članku 4. brisan je stavak 5. u predloženom zaključku upućenom na javno savjetovanje. U slučaju smanjenja prihoda za više od 30 % po članu kućanstva u prethodnoj godini, najmoprimac može tražiti</p>

				revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora. U slučaju smrti člana kućanstava najmoprimac može zatražiti revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora
		Članak 5	– ako bi naplaćivali 8 eura po kvadratu stana, gubi se smisao priuštivog stanovanja.	Primjedba se ne prihvaća.
19.	Anonimni građanin	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Smatram da sami postotci i rangovi određivanja najamnine nisu pravedni jer povećanjem najamnine u prosjeku od skoro 150 posto gubi se, kako je u prijedlogu navedeno, „priuštivi“ najam već se isti skoro izjednačava s cijenom tržišnog najma stanova.</p> <p>Ovakav prijedlog određivanja cijene javnog najma ne osigurava niti stabilnost niti „priuštivost“ za samce koji imaju nešto manje od prosječnih primanja, prosječna primanja ili nešto malo više od toga. Samci će ovakvim predloženim modelom snositi najveći financijski teret, a podnose ga ionako plaćajući i poreze i prireze, a ovise isključivo o svom adekvatnom zdravstvenom stanju da bi mogli uopće zaraditi plaću od koje žive i nemaju nikakav drugi prihod.</p> <p>Predlažem povećanje cijena najma stana na način da isti ne može prelaziti 50% cijene najma kojeg do sada plaćaju.</p> <p>Uz galopirajuću inflaciju i povećane troškove života samci jednostavno ne mogu plaćati veću cijenu najma, veću od 50% koju do sada plaćaju, jer mnogi imaju kredit kojim otplaćuju namještanje stana, mnogi skrbe o</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Najam stanova koji služe za priuštivo stanovanje u stanovima koji su u javnom vlasništvu ne služi za ostvarivanje profita gradu te u tom smislu tržišno određivanje cijena prema vrijednosti nekretnine koja se iznajmljuje, a u čiju računicu ulaze lokacija, kvadratura i drugi elementi ne dovodi do ostvarivanja ciljeva stambene politike grada Zagreba. Javni fond stanova ne služi tome da se svaki kvadrat naplati bez obzira na socijalne uvijete. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu ni dostupni i priuštivši za ciljanje skupine stambene politike Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivo stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena</p>

			starim roditeljima ili bolesnoj braći i sestrama, a i sami imaju problema sa vlastitim zdravljem.	
20.	Tihomir Katić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Ne može se najamnina određivati samo po 1 kriteriju (prosijeku visine plaće po članu). Postoje brojni drugi faktori koje uopće niste uzeli u obzir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • invaliditet nekog od člana kućanstva ili drugi problemi kao što su teškoće u razvoju (koji nisu dovoljni za socijalni stan), • starosna dob najmoprimca, • samohranost najmoprimca, • dugovječnost najmoprimca u gradu Zagrebu, • kvaliteta, veličina, lokacija i opremljenost stana, • itd.. <p>Dodatno, ovim kriterijem prihoda samo potičete crno tržište jer će najmoprimcima postati neisplativo raditi na puni iznos plaće.</p> <p>- Ne može se najamnina određivati samo po 1 kriteriju (prosijeku visine plaće po članu). Postoje brojni drugi faktori koje uopće niste uzeli u obzir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • invaliditet nekog od člana kućanstva ili drugi problemi kao što su teškoće u razvoju (koji nisu dovoljni za socijalni stan) • starosna dob najmoprimca, • samohranost najmoprimca, • kriminalna prošlost najmoprimca, • dugovječnost najmoprimca u gradu Zagrebu, ali i u tom stanu, • kvaliteta, veličina, lokacija i opremljenost stana, • itd.. <p>Dodatno, ovim kriterijem prihoda samo potičete na crno tržište jer će najmoprimcima postati neisplativo raditi na puni iznos plaće. Dio plaće će nastojati dobivati na crno...</p> <p>Stoga predlažem u potpunosti da se</p>	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju. Isto kao pod rednim brojem.</p> <p>Primjedba se djelomično prihvaća. Predloženim zaključkom u članku 3. je određeno da se 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 funkcionalnih nesposobnosti.</p>

			<p>članak 3 izmijeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • uvesti 5 ili 10 kategorija stanova u kojima bi se gledali / vrednovali kvaliteta, veličina, lokacija i opremljenost stana • uvesti dodatne % bodove za smanjenje najamnine na temelju raznih socijalno za život otežavajućih činjenica, • smanjiti postotke koji se primjenjuju na 1,2 i 3 razred (na 5%, 10%, i 15%) te definirati maksimalnu cijenu (koja ne smije biti ekonomska cijena od 8EUR definirana u članku 5.) 	
21.	Dražena Biškup	Načelna primjedba	<p>primjedba na uvođenje svojevrsnog imovinskog cenzusa koji je inherentno diskriminatoran prema cijeloj populaciji Grada Zagreba te samim time duboko zadire i ometa osobni život građana i de facto ograničava ikakvu formu napredovanja u poslovnom smislu. Imovinski cenzus samim time uvelike afektira živote najmoprimaca koji žive u Gradu Zagrebu te im time ugrožava stambeno pitanje, a samim time i preživljavanje njihovih obitelji. Smatramo da se uvođenjem imovinskog cenzusa afektira i demografija Grada Zagreba jer se mladim ljudima s dobro plaćenim poslovima iznajmljivanje stambenog prostora čini de facto nemogućim ili teško izvedivim bez uništavanja vlastite financijske stabilnosti čime im se otežava zasnivanje obitelji. Nadalje, prema sadašnjim ugovorima o najmu Grad Zagreb ima pravo povisiti stanarinu najmoprimcima u iznosu od 20%, što se u slučaju uvođenja ovakvog načina računanja stanarine u nekim slučajevima može prekoračiti.</p>	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati. Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako</p>

				daleko od tržišnih cijena.
22.	Davorka Vuković	Načelna primjedba	<p>- Ovim zaključkom propisuje se iznos najamnine isti za sve kategorije stanova. Najamnina za stanove u centru i za stanove u Sesvetama ne bi trebala biti ista. Isto tako ne može biti ista najamnina za noviji i za neki stari, derutni stan. Trebalo bi uvesti kategorije stanova</p> <p>- Visina najamnine nikako ne smije ovisiti o prihodima najmoprimaca već samo o kategoriji stana – položaj stana u odnosu na centar grada, kvadraturi, opremljenosti, stanju stana i sl.</p> <p>- Prema važećem Zakonu o najmu stanova, najamnina može biti zaštićena ili slobodno ugovorena, a kod slobodno ugovorene najamnine visina najamnine nikako ne može ovisiti o prihodima kućanstva. Jedini parametar koji se kod utvrđivanja najamnine može koristiti je prosječna slobodno ugovorena najamnina u istom naselju odnosno županiji za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može usporediti sa stanom koji se daje u najam</p>	<p>Visina najamnine umanjuje se za 20 % za stanove u gradskoj četvrti Sesvete.</p> <p>Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da gradski najam bude dostupan i priuštiv za ciljane skupine stambene politike Grada Zagreba. Vežanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva.</p>
		Članak 2.	<p>„prosječna mjesečna plaća“ – odnosi li se na bruto ili neto iznos?</p> <p>„prosječna mjesečna plaća isplaćena u gospodarstvu grada Zagreba u prethodnoj godini“ – ova stavka je neprovediva budući da je na stranicama Grada Zagreba u lipnju 2023. godine objavljen podatak o plaći u 2021. godini https://www.zagreb.hr/place/78712 -</p> <p>– podatak za 2023. godinu prema tome neće biti dostupan u 2024. godini kada se predviđa primjena ovog Zaključka</p>	

		<p>Članak 3. „visina mjesečne najamnine određuje se kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva“ – nejasno je što se smatra primanjima</p> <p>U istom članku koriste se dva termina „primanja“ i „prihod“ a da nigdje nije navedeno što su primanja a što je prihod</p> <p>Članak 4. za smanjenje najamnine se traži smanjenje prihoda za više od 30% po članu kućanstva a za izračun najamnine se uzima ukupni prihod kućanstva što je neujednačeno</p> <p>Članak 6. odredba stavka 1. ovog članka je nezakonita jer se prema Zakonu o najmu stanova ne može samoinicijativno mijenjati mjesečna najamnina odnosno uvjeti ugovora o najmu stana na određeno vrijeme (čl.25.)</p> <p>odredba stavka 3. „postupci započeti do stupanja na snagu ovog zaključka u kojima nije sklopljen ugovor o najmu dovršit će se prema odredbama ovog zaključka“ ima nezakonito retroaktivno djelovanje a također je i suprotna članku 25. Zakona o najmu stanova jer se ugovor smatra prešutno obnovljenim na isto vrijeme.</p>	<p>Prihodi po članu domaćinstva uzimaju se u obzir kod utvrđivanja prihodovnog razreda.</p> <p>U članku 25. navode se odredbe o ugovoru o najmu stana, ne odredbe o najamnini.</p> <p>Predmet ovog zaključka nije obnova tj. produljenje ugovora već određivanje najamnine.</p>	
23.	Anonimni građanin	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Novi model se svojom cijenom približava tržišnim cijenama stanova, koje su posve nekontrolirane i nimalo socijalno osjetljive, dok bi socijalna i stambena politika Grada Zagreba trebala biti socijalno osjetljiva.</p> <p>Podsjećam da je u svom izbornom programu 2021. „Možemo“ (https://zagreb.mozemo.hr/program/urbanizam-i-stanovanje/) istaknuo da će se prostorni razvoj Zagreba temeljiti na načelima socio-ekonomske pravednosti. Predloženi nacrt Zaključka nije takav.</p> <p>Ako se Odlukom želi isključiti one s</p>	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimecima povećati.</p> <p>Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to za Razred 1. postotak se</p>

izrazito visokim primanjima po članu kućanstva, onda se granice trebaju promijeniti. Srednja primanja su prosječna primanja, dakle ako je nešto 80% prosječne neto plaće, onda to nije IZNADprosječno, nije niti prosječno, nego je ISPODprosječno. Ovo je izravan udar na osobe takvih primanja, i to u situaciji velike inflacije te ogromnog rasta tržišnih cijena nekretnina, kada si obitelji ne mogu priuštiti stambene kredite niti najam po tržišnim uvjetima. Ovim modelom potiče se stagnacija građana srednjih primanja, da ne pokušaju unaprijediti svoje životne uvjete, jer će biti kažnjeni porastom najamnine ili čak izbacivanjem iz stana, dok bi Gradu Zagrebu trebalo biti u interesu da njegovi građani žive dostojanstvenim i priuštitivm životom, sa što kvalitetnijim prihodima, a od čega i Grad ima koristi, kroz uplatu prireza. Kada se u javnosti bila povela rasprava o tome da bi se primjerice za prekršaje u prometu trebale određivati kazne ovisno o prihodima osobe, to nije dovelo do promjene propisa, jer se navedeno proglasilo diskriminatornim. Tamo bi to dapače bilo vrlo logično, jer osobe namjerno krše zakon i za to dobivaju kaznu. Istovremeno, Grad uvodi znatno povišenje najamnine, prema razredima prihoda, za svoje najmoprimce koji uredno podmiruju najamninu te koji se prema stanovima ophode kao prema vlastitom domu, čuvaju ga i ulažu u njegovo očuvanje. Ako najamnina treba poskupiti, onda to treba biti u razumnim granicama, uzevši pritom u obzir znatno poskupljenje troškova života za građane te također da javni najam treba ostati pravedan i ne postati jednak po cijenama tržišnom najmu. Zašto se u ovom novom modelu stambene politike uvodi razlikovanje po prihodima? Ako će se uvesti

određuje na razini 12%, za Razred 2. postotak se određuje na razini 16%, a za Razred 3. postotak se određuje na razini 24%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vežanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštitivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.

			<p>dohodovni cenzus, onda to treba biti na znatno višoj razini nego je predloženo, jer sve obitelji koje po članu obitelji imaju manje od 100% prosječne mjesečne plaće imaju ispodprosječna primanja, a ne iznadprosječna, kako ih Grad Zagreb ovim nacrtom zaključka predstavlja. Posljedice inflacije i uvođenja eura su ogromne, troškovi života i troškovi hrane su iznimno porasli te i dalje konstantno rastu iz tjedna u tjedan, svi ostali troškovi školovanja djeteta, kao i dodatnih aktivnosti su poskupile, a nužne su za zdrav psihofizički rast djeteta, posebice za nas roditelje djece s teškoćama u razvoju.</p> <p>Apeliram na gradske vlasti da još jednom detaljno razmotre nacrt Zaključka i primijene pravedniji pristup.</p>	
24.	Jurica Cebin	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Prijedlog nacrta treba pohvaliti u elementima olakšavanja stambenog zbrinjavanja socijalno najugroženijih, te uvođenjem reda u politiku stambenog fonda grada. Ono gdje vidim potencijalne manjkavosti je u dijelu priuštivog stanovanja gdje cijena stana dolazi blizu tržišne cijene, a stanovi su potpuno nenamješteni uz nikakvu sigurnost ugovorom da će si netko dugoročno riješiti stambeno pitanje (10+ godina).</p> <p>Višečlana kućanstva sa primanjima iznad 600€ po članu (to je oko 50% prosjeka grada Zagreba) već upadaju u najviši rang kod odrađivanja cijene vrtića, pa su zapravo na dvostrukoj liniji plaćanja. Takvo kućanstvo ako zarađuje 2 prosječne plaće grada Zagreba bi trebalo biti u prosjeku i nekakav srednji sloj, a ne biti tretiran kao netko sa iznimno visokim primanjima.</p> <p>Odbiti sumu koja se mjesečno izdvaja za vrtiće od mjesečne najamnine da bi se izbjeglo dvostruko plaćanje i barem malo</p>	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimecima povećati. Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi</p>

			rasteretilo mlade obitelji.	četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.
25.	Sanja Tomić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Ostavite iste iznose po kojima su najmoprimci i ostvarili prava. NE mijenjajte ništa za one koji su već ostvarili prava. Ako želite mijenjati za nove iznose najma, onda povišite iznose proporcionalno rastu prosječne plaće u Gradu Zagrebu u zadnjih 5 ili više godina i obavezno ukalkulirajte i stopu, odnosno postotak inflacije u tih 5 ili više godina. To je onda najpravedniji iznos rasta najmnine, a ne 5 ili 10 i više puta koliko sad računate. Također vi uzimate kao osnovicu prosječnu plaću isplaćenu u Gradu Zagrebu što je i dalje PROSIJEK i ljudi su na rubu siromaštva, a vi ih računate kao imućne građane?!?! Uzmite u obzir da su cijene nekretnina porasle 2 do 3 puta nego što su bile prije, a također i nema više APN-a što je nekima moglo biti poprilična olakšica kod uzimanja kredita.</p> <p>Druga stvar, u kalkulaciji prihoda OBAVEZNO morate računati samo i isključivo oporeziva primanja, a ne dječje doplatke, božićnice, uskrsnice, dar za djecu, regres, topli obrok itd. itd. A također kalkulistate i naknadu za roditelje odgojitelje koju ste smanjili, odnosno ukinuli pa i to računate, a ljudi to više ne primaju. Stvarno nevjerojatno što radite i što želite napraviti.</p> <p>Izuzetno ste s ovim novim nacrtom nehumani i moram reći nenormalni s vašim kalkulacijama i iznosima. Kad malo pogledate velikom broju obitelji ste prvo ukinuli primanja iz mjere roditelj odgojitelj pa onda i istima podigli cijenu najma za 10 ili više</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najmnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliki će iznos najmnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati. Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vezanjem najmnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.</p>

			<p>postoj. Pa što vi želite napraviti? Uništiti obitelj, otjerati ljude iz RH, koji je krajnji cilj?! Jeste li vi uopće razmislili o svemu, tko će vam ostati plaćati poreze i prireze, migranti na minimalcu sa svojim stilom života?! Gdje je tu lijepa naša, gdje je tu hrvatski narod!? Razmislite malo što vi to radite?! Je li vrijedno tih XY eura što primete da provedete to što provodite, gdje će vaša djeca živjeti?! Zapitajte se malo?!</p>	
26.	Yasmin Hajjar	<p>Članak 1.</p> <p>Članak 4.</p>	<p>. smanjuje se postotak sa dosadašnji 50% na 30% prihoda po članu kućanstva, u odnosu na prethodnu odluku - znači da će veliki dio zaštićenih najmoprimaca to prestati biti, iako je stvarno stanje drugačije, te su troškovi života i posljedice inflacije ogromne.</p> <p>Samim minimalnim povećanjem plaća koje su ljudi dobili zbog inflacije, ovim ih se putem pokušava staviti u veće platežne razrede.</p> <p>Korisnici zaštićene najmnine koji su dobili stan na osnovu invalidnosti, prilikom produljenja najma izjednačeni su u uvjetima i dohotku sa drugima zaštićenim najmoprimcima. Također ljudi koji nešto više zarađuju, a djeca ili oni sami imaju zdravstvene probleme, samim time i veće troškove, ovim snižavanjem postotka direktno ih se dovodi u nepovoljan položaj.</p> <p>Revalorizacija nije objašnjena na koji način će se provoditi, niti u kojem roku se donosi rješenje.</p> <p>Kod ovakvih povišenja najma, te donošenja zaključaka i odluka, mora se uzeti u obzir opremljenost stana koji izdaje Grad Zagreb u najam (a svi su izdani kao ne namješteni), lokacija, prometna povezanost, dostupnost parkinga, prosječna cijena najma u naselju, a sve sukladno Zakonu o najmu, što je u ovom slučaju članak 10. Zakona o najmu povrijeđen.</p>	<p>Visina najmnine umanjuje se za 20% za stanove u kojima je član kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III i IV stupnjem funkcionalnih nesposobnosti.</p> <p>Sukladno Zakonu o najmu stanova najmnina se može ugovoriti za daljnje razdoblje najviše do iznosa koji odgovara iznosu do 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najmnine u istom naselju, odnosno županiji, dok je najmnina prema ovom zaključku i dalje ispod tržišne za one osobe koje zadovoljavaju kriterije za dodjelu stana sukladno predloženoj Odluci o najmu stanova.</p>

			<p>Po Zakonu o najmu povećanje najma može biti maksimalno 20 posto tržišne cijene najma stana i kvadrature, uzimajući u obzir sve parametre, a ne prihode najmoprimca. Nadalje, privatni najmodavci ne zadiru u visinu prihoda.</p> <p>Rijetko tko od njih plaća porez, te caruje crno tržište. Iznajmljuje se stan, a ne prihodi najmoprimaca. Smatramo da je povrijeđen i članak 7. Zakona o najmu. Grad Zagreb kao dobar gospodar ne rješava pravovremeno prijavljene nedostatke ili veće štete, te su korisnici prepušteni o svom trošku sanirati nastale štete prouzročene lošom izgradnjom, te se ovime dobiva dojam da Grad pokušava sav teret prevaliti na korisnike stanova.</p>	
27.	Marko Horvat	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Kao i u slučaju Nacrta prijedloga Odluke o najmu stanova za predložene mjere glede određivanja visine najamnina nedostaje analitička podloga.</p> <p>Naime, visina najamnine treba biti u funkciji ekonomske i socijalne održivosti modela socijalnih i javno najamnih stanova. Dakle, ekonomska održivost je imperativ koji se nadopunjava subvencijama najamnina i troškova stanovanja kao instrumentom socijalne održivosti, za najmoprimce čiji troškovi stanovanja premašuju određeni udio u kućnom proračunu. Pri tome se najamnina računa kao priuštiva, ispod tržišne cijene, stambeni statusi se čine sigurnima, a model održivim za financiranje programa gradnje ovih stanova.¹</p> <p>Ovdje navedeni model navodi se kao primjer EU dobre prakse i preporuka za priuštivo stanovanje: najamnina treba osigurati otplatu kredita za građevinsku cijenu stana te</p>	<p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati. Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi</p>

			upravljanje i održavanja stanom i zgradom.	četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.
28.	Stanari Novog Jelkovca	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Predloženi Nacrt prijedloga Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb koji se temelji na promjeni načina naplate najma stanova na temelju prihoda kućanstva je neprihvatljiv. Uvjeti za najmoprimce koji zadovoljavaju kriterije za „priuštivo stanovanje“ su osmišljeni s ciljem „destimulacije korisnika javnog najma koji imaju veća primanja“ (po izjavi pročelnika Stručne službe g. Matijašeca u medijima). Predloženim načinom izračuna najamnine koji ovisno o razredu iznosi 15, 20 ili 25 % ukupnih primanja kućanstva cijena najamnine će pojedinim kućanstvima porasti do visine trenutne tržišne cijene najma ili prijeći cijenu kreditnog opterećenja kojim su mlade obitelji opremale nenamještene stanove, popravljali nedostatke (što je bila dužnost „dobrog gospodara“ imovine, a to je Grad Zagreb) i pokrivali troškove života.</p> <p>Cijena najma temeljena na primanjima je protivna ustaljenim praksama određivanja cijena po kvadraturi stana, te za najmoprimce predstavlja dodatni namet koje će udariti na standard života mladih obitelji, te odstupa od ideje „priuštivog stanovanja“. To će za posljedicu dovesti do iseljavanja mladih obitelji iz gradskih stanova, a potencijalno i daljnjem iseljavanju iz Hrvatske, u kojoj građani koje gradska vlast pokušava proglasiti iznadprosječno plaćenim, teže žive u odnosu na iste građane iz zemalja EU kojima težimo.</p> <p>Ovakav model određivanja cijene najma prema visini prihoda nije</p>	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju. Izmijenjeni su postotci u formuli za računanje najamnine, razred 1 -12 %, razred 2 -16%, razred 3 – 24 %.</p> <p>Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine stambene politike Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivo stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.</p>

prihvatljiv. To pokazuje i američki neuspjeli eksperiment s javnim stanovanjem.

„...Napori da se kompenzira Brookeov amandman samo su pogoršali stvari. Godine 1981., u nastojanju da se pronade veći prihod od najamnine, ukinuta je gornja granica iznosa najamnine koju je svaki stanar mogao platiti—što je značilo da bi stanari, kako zarađuju više, uvijek morali plaćati više (30 % svih prihoda). Nijedan privatni najam stana, naravno, ne funkcionira na ovaj način - a stanari javnih stanova odjednom su imali snažan poticaj da ne zarađuju više ili da uopće ne rade. A radničke obitelji imale su snažan poticaj da se izvuku. Rezultat je bila suvremena ubožnica u kojoj javnim stanovima dominiraju najsiromašniji među siromašnima (polovica kućanstava za javno stanovanje zarađuje manje od 25 % prosječnog prihoda područja) i, posebno u projektima koji nisu rezervirani za starije osobe, samohrane majke (36 % javnih stambenih kućanstava vode žene s djecom). Stoga bi se moglo reći da je Brookeov amandman pogodio trifektu neočekivanih posljedica za dobronamjerno zakonodavstvo: doveo je do fizičkog propadanja javnog stanovanja, izbacio radničke obitelji iz projekata - i destimulirao rad siromašnih. Problemi se nastavljaju s više od 1,1 milijun javnih stambenih jedinica koje još postoje u Sjedinjenim Državama. Što je još gore, Brookeov presedan proširen je na program Housing Choice Voucher—zamišljen kao više tržišno orijentirana alternativa stambenim objektima u vlasništvu države. Ali čak i stanari koji koriste vaučere za najam privatnih stanova, moraju plaćati 30 posto svog prihoda u najamnini (kao što to čine stanari javnih stanova danas), čime se

suočavaju s jednom od najviših graničnih poreznih stopa od svih Amerikanaca. Vrlo jednostavno, zahvaljujući pokojnom senatoru Brooke, naša stambena politika moćno je sredstvo odvratanja od posla i napredovanja...“

(<https://www.forbes.com/sites/howardhusock/2015/01/08/how-senator-brooke-helped-destroy-public-housing/?sh=695396ea3fc3>, Howard Husock, 08.01.2015.)

Ovakvom destimulacijom korištenja priuštivog stanovanja sa slobodno ugovorenom najamninom radi se diskriminacija koja može dovesti i do drugih problema ukoliko se primjeni navedeni Zaključak.

Neki od njih uključuju:

1. Društvenu segregaciju. Potencijalno će se stvoriti naselja čiji stanovnici su segregirani temeljem razine prihoda. Na taj način se smanjuje društvena interakcija i razvoj zajednica suprotno načelima inkluzivnog i održivog urbanog razvoja.

2. Poticanje sive ekonomije i nepoštenih praksi. Novi sustav naplate po visini prihoda teško je provediv. Dovedi će do malverzacija u prikazima prihoda kućanstva, te dodatno potaknuti sivu ekonomiju i rad na crno koji se u Hrvatskoj procjenjuje na 10-15%. S ciljem plaćanja niže stanarine, stanari gradskih stanova će biti potaknuti prijaviti niža primanja ili tražiti rad na crno.

3. Prihodi kao loš kriterij za određivanje najma. Prijedlog nacrtu Zaključka predlaže da se najamnina računa na ukupni prihod kućanstva pri čemu zanemaruje troškove koje određena kućanstva imaju uslijed postojećih kreditnih opterećenja ili drugih odbitaka koja opterećuju proračun kućanstva – troškovi dostojanstvenog života. S obzirom da

Predmet ovog zaključka je utvrđivanje najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb.

je Zaključak zamišljen kao parafiskalni namet kojim se efektivno smanjuje ukupni prihod kućanstva, zanemaruje se činjenica da određena kućanstva samim plaćanjem stanarine mogu pasti u niži razred ili čak steći kriterije za stanove za socijalno ugrožene. Prema informativnom izračunu uz pretpostavku prosjeka neto prihoda od 1200 € za grad Zagreb, kućanstvo s 5 članova koje ukupno zarađuje 1800 € će nakon plaćanja stanarine ($0.15 \cdot 1800 \text{€} = 270 \text{€}$) imati na raspolaganju 306 € po članu kućanstva čime bi bili na 25.5% prosjeka neto prihoda po članu kućanstva te bi imali pravo na socijalni najam. Iz informativnog izračuna je vidljivo da Grad Zagreb uvođenjem parafiskalnog nameta želi svoje građane gurnuti ispod praga iznosa za socijalni kriterij koji je sam propisao. U trenutcima velikih inflatornih pritisaka na cijene usluga i dobara kojega ne prati povećanja prosječnih plaća građanima s plaćama ispod prosjeka po članu kućanstva dodatno bi smanjilo iznose raspoložive za dostojan život. U Hrvatskoj, a u Gradu Zagrebu pogotovo kućanstva već izdvajaju više od 40 % svojih prihoda samo na hranu tako da fiksiranje cijene najma na 15, 20 ili 25% ukupnih prihoda znači da kućanstva imaju vrlo malo sredstava raspoloživih za pokrivanje osnovnih životnih troškova.

4. Kršenje Zakona o obveznim odnosima. Prema Zakonu o obveznim odnosima koji regulira i ugovore o najmu sudionici odnosa dužni su pridržavati se načela savjesnosti i poštenja. Ukoliko se stanarina naplaćuje temeljem prihoda kućanstva bez određene maksimalne cijene, određeni korisnici najma bit će u neravnopravnom položaju u odnosu na druge, iako primjerice koriste stan iste kvadrature u istoj

zgradi. Zbog navedenog i činjenice da bi se određenim kućanstvima promjenom cijene najma stanarine mogle povećati i za nekoliko puta, te se na taj način krše načela savjesnosti i poštenja navedenog Zakona pogotovo za već postojeće korisnike najma.

5. Zavaravajuća i nepoštena politika poslovanja. Prilikom svih natječaja za javni najam/priuštivo stanovanje najmoprimci su bili dužni ispuniti sve kriterije, dokazati da imaju dovoljno visoka primanja da bi mogli podmirivati svoje obveze što je bio jedan od glavnih kriterija. Isto je vrijedilo i za produljenje ugovora. Svi najmoprimci ušli su u najam s dobrom vjerom na dugoročnost istog da bi mogli kvalitetno izgraditi život, obitelj i zajednicu.

Ovim nacrtom Zaključka agresivno i nepošteno se isto pokušava ukinuti, te raditi u suprotnosti do sada zamišljenog projekta priuštivog stanovanja.

Ovaj nacrt Zaključka doprinijeti će da Zagreb nastavi biti jedan od najskupljih europskih gradova u odnosu na prosječna primanja stanovnika. To će za posljedicu unijeti nestabilnost u mlade obitelji te će otežati osamostaljenje mladih. Ovim prijedlogom Grad Zagreb postaje najmodavac koji uznemiruje i destabilizira svoje najmoprimce što je sve u potpunoj suprotnosti s političkim programom vezanim za stanovanje temeljem kojega je stranka Možemo! dobila gradske izbore

Članak 2.

– smanjuje se postotak sa dosadašnjih 50 na 30% prihoda po članu kućanstva u odnosu na prethodni Zaključak. Zbog minimalnog povećanja plaća ostvarenim zbog inflacije ovim putem se korisnike zaštićenog najma

		<p>pokušava staviti u više platežne razrede. Istovremeno nije definirano što ulazi u prihode i primanja kako za zaštićeni najam tako i za priuštivo stanovanje. Npr. osobne invalidnine, stipendije, alimentacije i drugi dodaci po nekoj drugoj osnovi.</p> <p>U prijedlogu nacrtu Zaključka govori se o prosječnoj mjesečnoj plaći isplaćenoj u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini, a u prijedlogu nacrtu Odluke o prosječnoj mjesečnoj plaći isplaćenoj u pravnim osobama u Gradu Zagrebu u prethodnoj godini. Radi se o dva različita iznosa. Prijedlog: ostaviti postotak (50%) po članu kućanstva po prethodnom Zaključku. Definirati što ulazi u prihode kućanstva. Uskladiti radi li se o prosječnoj mjesečnoj plaći u gospodarstvu ili u pravnim osobama Grada Zagreba.</p> <p>– definira prihodovne razrede „priuštivog stanovanja“. Prosječna plaća Grada Zagreba nije dovoljna za dostojanstven život (s čime se slaže i sam Gradonačelnik u svojim izjavama u medijima), te ne može biti mjerilo za određivanje iznosa najamnine. Cijeli članak ima za cilj kazniti najmoprimce koji rade, a imaju niža ili prosječna primanja kao i visoko obrazovane osobe koje su temeljem svojeg obrazovanja ostvarile bodove i time pravo na priuštivo stanovanje. Zanimljivo je da vaše zalaganje za plan i program vezan za priuštivo stanovanje u Gradu Zagrebu počinje rečenicom: „Po troškovima stanovanja danas je Zagreb jedan od najskupljih europskih gradova u odnosu na prosječna primanja stanovnika.“ Ovim člankom se pokušava drastično kazniti trenutne najmoprimce javnog najma koji imaju i dalje ispod prosječna primanja po članu kućanstva.</p> <p>Nadalje, izraženi postoci po</p>	<p>S obzirom na ograničen broj stanova u imovini Grada Zagreba ciljane skupne ovog zaključka za priuštivo stanovanje su osobe sa niskim i srednjim primanjima.</p>
--	--	---	--

		<p>razredima nisu u skladu sa prijedlogom nacрта Odluke, a nisu niti prihvatljivi kao jedan od kriterija obzirom da u prethodnom Zaključku nije ni postojao. Izraženi postoci odnosili su se samo na zaštićeni najam. Prigovor: Visina mjesečne najamnine ne smije se određivati kao postotak od prosječnih primanja kućanstva. Formula za izračun je neprihvatljiva.</p> <p>Prijedlog: predložimo preuzeti jednaki način određivanja najamnine kao i APN i ukinuti formulu za izračun predložen ovim Zaključkom. Visina najamnine podložna izmjeni svakih 5 godina nije prihvatljiva. Držati se Zakona o najmu prilikom određivanja izmjena visine najamnine.</p> <p>– Revalorizacija iznosa najamnine. Revalorizacija nije objašnjena niti definirana. Nisu navedeni uvjeti koji su potrebni za revalorizaciju, način na koji će se provoditi, niti u kojem roku se donosi rješenje za najmoprimca.</p> <p>Prijedlog: Revalorizacija se treba vršiti prema trenutnom stanju, ne prema prethodnoj godini (npr. bolovanja, smrt člana kućanstva, trajna nesposobnost za rad, odlazak u mirovinu). Potrebno je utvrditi okvire u kojem će se vremenskom roku zahtjev provesti i stupiti na snagu.</p> <p>– visina od 8 eura po kvadratu za osobe koje koriste stan, a nisu dostavili podatke za utvrđivanje cijene najamnine je previsoka.</p> <p>Prijedlog: korigirati cijenu po kvadratu na realnu vrijednost (sukladno lokaciji, opremljenosti i dostupnosti sadržaja)</p> <p>Prijedlog: tražimo produljenje roka javnog savjetovanja na prijedlog nacрта Zaključka i odgodu stupanja Zaključka na snagu. Javno savjetovanje, kako za Odluku tako i</p>	<p>Primjedba se djelomično prihvaća.</p> <p>U članku 4. brisan je stavak 5. u predloženom zaključku upućenom na javno savjetovanje. 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</p> <p>Isto se odnosi isključivo za osobe koje nisu dostavili podatke za utvrđivanje cijene najamnine, pretpostavljamo kako će svakom najmoprimcu biti u interesu regulirati svoj izračun najamnine.</p> <p>Javno savjetovanje se provodilo u razdoblju od 25. srpnja 2023. do 24. kolovoza 2023. te se neće</p>
	Članak 4.		
	Članak 5.		
	Članak 6.		
	Članak 6. stavak 2.		

			<p>za Zaključak netransparentno je stavljeno u naj nepogodnije vrijeme, a to je vrijeme godišnjih odmora, te samim time javnost nije bila u mogućnosti informirati se i reagirati na vrijeme.</p> <p>predložemo da svi postojeći najmoprimci stanova u vlasništvu Grada Zagreba plaćaju najamninu po važećem ugovoru do njegovog isteka.</p> <p>Prilikom donošenja novog nacrtu Zaključka predložemo temeljitu analizu, kako stanovništva, tako i tržišta, slobodnih kapaciteta postojećih stanova u vlasništvu Grada Zagreba, te uređivanje istih sa ciljem povećanja stambenih kapaciteta pritom vodeći se pravednom i poštenom politikom određivanja visine najma.</p>	<p>produljivati rok.</p> <p>Postojeći najmoprimci kojima je dodijeljen stan prema Odluci o najmu stanova i najmu javno najamnih stanova najam će plaćati prema ugovorenim iznosima do 01.07.2024., a iza tog roka će se utvrditi iznos najamnine u skladu s novim zaključkom.</p>
29.	<p>Samardžija Ivan, Kolaković Dubravka i Gašparović Zdravko u ime korisnika stanova na adresi Grada Chicaga 13,15 i 17</p>	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Prije svega želimo naglasiti da smo za predloženi Zaključak o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb saznali tek iz medija što smatramo da nikako nije u redu i da ste nas u potpunosti obezvrijedili i ignorirali u tako važnoj stvari. Ipak se to odnosi upravo na nas, korisnike stanova i smatramo da ste bili dužni dodatno nas obavijestiti o tome i napraviti javnu raspravu kako bi se mogli očitovati.</p> <p>Koliko smo čuli iz medija i članaka na internetu ciljana skupina su direktori i menadžeri koji imaju velika primanja i plaćaju mali najam Gradu Zagrebu te takvu inicijativu kao Zagrepčani toplo pozdravljamo. No, treba uzeti u obzir da nikada nitko nije sprječavao Gradu da povisi najam i regulira odnose te da medijska hajka na „bogate“ zapravo skriva namjeru da se sve prelomi na običnom malom stanovniku.</p> <p>Također, želimo napomenuti da svi oni koje ste prozvali da su bogati vjerojatno su već davno pokupovali</p>	

		<p>stanove i imaju svoje (što sada novom Odlukom nećete niti provjeravati osim za područje Grada Zagreba) ili će Vas opet izmanipulirati malim prihodima, a da će „maleni“ i poštenu platiti i možda izbačeni iz stanova zbog nekoliko više zarađenih eura.</p> <p>Kriterije i postotke koje ste zadali su niski i smatramo da bi vam trebalo biti u cilju da potičete rad i povećanje prihoda, a ne da svoje stanovnike kažnjavate zbog toga.</p> <p>Ujedno, ovim Zaključkom potičete rad na crno i pozivate na to da vaši sugrađani budu socijalni slučajevi.</p> <p>Morate znati da se mnogim obiteljima i korisnicima stanova životna situacija promijenila i da se mijenja iz dana u dan te da bi mogli pravedno donijeti odluku o visini najma trebalo je napraviti puno veću studiju i uzeti više faktora u obzir kao npr. inflacija i životni troškovi.</p> <p>Završno gledano, smatramo da je odluka o visini najamnine u vlasništvu Grada Zagreba trebala uzeti u obzir ekonomsku situaciju, bolje pragove u postotcima kao i mogućnost sigurnog življenja, odnosno prava na stanovanje koje ovim</p> <p>Zaključnom će te nekima i oduzeti, a nekima koji i ovako nemaju povećati trošak života.</p> <p>smatramo da bi trebao ostati u primjeni čl. 33 Odluke o najmu stanova ((Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09) koji navodi da Najmoprimcu čija mjesečna primanja po članu obiteljskog domaćinstva prelaze 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini gubi pravo na zaštićenu najmninu i ponudit će mu se ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenim najmninom.</p> <p>Naročito zbog toga što se od primjene navedene Odluke</p>	<p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od</p>
--	--	--	--

		<p>ekonomska situacija uveliko promijenila te je prag od 350€ više nego neprihvatljiv. Također, gdje je tu inflacija, koja je samo za 2023. iznosila 12%</p> <p>Kako je moguće da Grad s novim modelom u kojem s visokim najmom stanova, koji u nekim slučajevima premašuju i tržišne cijene, a uređeni vlastitim sredstvima najmoprimaca, prisiljava svoje građane na izlazak iz najma, ili čak izbacivanje po isteku ugovora ukoliko su premašili prag od 70% prosječne plaće za višečlana kućanstva ili 100% za samačka?</p> <p>smatramo da navedeni razredi nisu na dobar način postavljeni te da prije svega samci ne mogu biti nikako u razredu br. 1, već samo u razredu 2 ili 3. Također, ovakav prijedlog zaključka predstavlja problem jer se visina najamnine određuje prema prihodovnim razredima, ali ti razredi nisu usklađeni s ekonomskim stvarnostima. Kako je moguće da osoba koja zarađuje 80% prosječne plaće Grada Zagreba plaća čak 25% svog prihoda na najminu? To je ekonomski neodrživo, posebno kada se uzmu u obzir ostali životni troškovi, poput invaliditeta, bolesti, terapija, njege, lijekova, opterećenosti ratama kredita zbog uređenja i održavanja gradske imovine, troškovima popravaka i sl. o kojima radna skupina uopće nije vodila računa</p> <p>smatramo da je revalorizaciju iznosa najamnine potrebno napraviti puno prije godine dana, jer što je s osobama koje ostanu bez posla ili teško obole. Teško da će moći plaćati najminu iz npr. 3 razreda, ako su pali na naknadu s burze ili invalidninu godinu dana.</p> <p>koji je cilj ovog članka i zašto je to uopće propisano? Smatramo da ostavlja veliki prostor za</p>	<p>prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati. Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vežanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.</p> <p>Primjedba se djelomično prihvaća.</p> <p>U članku 4. brisan je stavak 5. u predloženom zaključku upućenom na javno savjetovanje. 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</p>
	Članak 3.		
	Članak 4.		
	Članak 5.		
	Članak 6.		

			<p>manipulaciju. Naročito za one kojima se</p> <p>smatramo da je potreban duži period prilagodbe, štoviše smatramo da je potrebno produžiti rok za donošenje Zaključka i oformiti novu skupinu stručnjaka od ekonomije do socijalnih područja kako bi se došlo do pravednog načina naplate, a ne kažnjavanja zbog bolje plaćeno posla ili nekih drugih finansijskih promjena korisnika stanova.</p>	<p>revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora</p> <p>Najmoprimci kojima će najamnina sukladno ovom zaključku biti povećana treba ostaviti vrijeme prilagodbe da bi se pripremili za povećanje najamnine ili eventualno zbog povećanja iznosa najamnine vratili stan u posjed Grada Zagreba. Stoga je predloženim zaključkom predviđeno da će se od 01.07.2023. utvrditi iznos najamnine u skladu s ovim zaključkom.</p>
30.	Dr sc. Anamarija Knežević	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>U Obrazloženju razloga i ciljeva koji se žele postići donošenjem akta zapravo nisu objašnjeni razlozi i ciljevi uvođenja ovakvog načina utvrđivanja najamnine. Opisano je što će se napraviti, ali nije naveden niti jedan cilj ovakvog prijedloga. Jesu li predlagatelji nacrtu dobro razmotrili posljedice ovakvog modela?</p> <p>Smatram da je zaključak kojim bi se najamnina određivala na temelju ukupnog prihoda kućanstva bez obzira na kvadraturu stana i lokaciju, a ne kao do sada na temelju kvadrature potpuno nepravedan iz više razloga:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Najamina stana od 40m² na rubnim dijelovima grada bi mogla biti veća od najamnine stana od 100 m² bliže centru grada. • Određivanje najamnine na temelju ukupnog prihoda otvara vrata manipulaciji ukupnim prihodom kod najmoprimaca koji rade u privatnom sektoru (prijava na minimalac, rad na crno) kao i manipulaciji brojem članova kućanstva. Uzimaju li se u obzir samo primanja od rada ili i drugi prihodi? Nejasno je na koji način će se odrediti ukupna primanja 	<p>Primjedba se ne prihvaća. Cilj ovog zaključka omogućiti priuštivo stanovanje najpotrebitijim osobama, odnosno socijalno najugroženijim osobama te osobama s niskim i srednjim primanjima.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliki će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati. Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema</p>

kućanstva.

- Potiče se rad uz niža primanja i destimulira poslovno napredovanje koje znači i viši prihod. Viša primanja dovode do plaćanja više najamnine, koja prelaskom u viši razred može značajno porasti. Primjer je četveročlana obitelj u kojoj prihodi rastu po 50 eura po članu.

Ukupan prihod [€]

2200

2400

2600

Prihod po članu [€]

550

600

650

Najamnina [€]

330

360

520

- Prijedlog destimulira obitelji s više uzdržanih članova kućanstva, tj. više djece, budući da se računa prema ukupnom prihodu a ne prihodu po članu. Tako će kućanstvo s manje djece plaćati skuplju najminu nego kućanstvo s istim prihodom po članu ali s više djece. U tablici je primjer u kojem je prihod 700 eura po članu kućanstva.

Broj članova

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

6

Broj djece

0	0	1	2	3
---	---	---	---	---

4

Najamnina [€]

140	280	420	560	700
-----	-----	-----	-----	-----

840

Zašto bi peteročlana obitelj iznajmljivala nenamješteni stan na rubu grada koji je samo privremena opcija bez dugoročne perspektive? Najam potpuno opremljenog stana je bolja kratkoročna opcija, dok je kupnja nekretnine, ukoliko su roditelji kreditno sposobni, bolja

prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vežanjem najmnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda

dugoročna opcija.

- Ukoliko se broj članova kućanstva poveća uslijed rođenja djeteta, najamnina se smanjuje isključivo prilikom prelaska u niži razred. Međutim unutar istog razreda, iako se prihod po članu smanjuje i troškovi života rastu, najamnina i dalje ostaje ista jer se ne računa prema prihodu po članu, već po ukupnom prihodu. U tablici je primjer obitelji s ukupnim prigodom od 2400 eura

Broj djece

1	2	3	4
Prihod po članu [€]			
800	600	480	400
Najamnina [€]			
480	360	360	360

Predloženi sustav plaćanja najamnine destimulira rad i poslovno napredovanje, te otvara mogućnost manipulacijama. Nadalje, izrazito je diskriminatoran prema osobama koje imaju više prihode, a nepovoljan je i za kućanstva s više uzdržanih članova koja imaju prosječna primanja po članu. Ovakav model će nedvojbeno dovesti do društvene segregacije kvartova s velikim brojem gradskih stanova kao što su Novi Jelkovec i Podbrežje. Doći će do iseljavanja obitelji s većim prihodima jer im predloženi sustav nije bolja alternativa privatnom najmu te će se stvoriti četvrti čiji su stanovnici segregirani temeljem prihoda. Sve ove posljedice navedenog modela, koji je uveden iz najboljih namjera npr. 1960-ih u SAD-u, su već poznate i detaljno proučavane u literaturi –

(<https://www.forbes.com/sites/howardhusock/2015/01/08/how-senator-brooke-helped-destroy-public-housing/?sh=74315a193fc3>). U konačnici, sav napredak u razvoju ovih zajednica polagano građen kroz model javnog najma tijekom proteklih 10 godina, bit će izgubljen.

Novi prijedlog zaključka predviđa u članku 3. da visina najamnine iz prethodnih stavaka umanjuje se za 20% za stanove u gradskoj četvrti Sesvete.

		<p>Članci 2. i 3.</p>	<p>Prijedlog: Definiranje cijene najamnine po m² nekretnine pri čemu cijena može biti različita ovisno o kvartu uzimajući u obzir lokaciju, blizinu sadržaja kao i izgrađenu infrastrukturu. Pri tome cijena najma mora biti prihvatljiva i ne može prelaziti komercijalnu cijenu privatnih namještenih stanova.</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća, Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da se najamnina tim prijedlogom neće svim najmoprimcima isključivo povećati, već će pojedinim najmoprimcima najamnina ostati ista a nekima će se iznos najamnine smanjiti.</p>
		<p>Članak 3.</p>	<p>Dok Odluka o najmu stanova spominje „prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Gradu Zagrebu“, prijedlog ovog Zaključka navodi „prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba“.</p>	<p>Primjedba se prihvaća. Terminologija u Odluci o najmu stanova je usklađena sa terminologijom iz ovog zaključka.</p>
		<p>Članak 4.</p>	<p>- Cijeli članak ima za cilj kazniti osobe s višim primanjima i natjerati ih na iseljenje iz javnog najma. Zanimljivo je da vaš plan i program vezan za stanovanje počinje rečenicom: „Po troškovima stanovanja danas je Zagreb jedan od najskupljih europskih gradova u odnosu na prosječna primanja stanovnika.“ Ovim člankom ste zbrinuli najmoprimce nižih primanja ali ste drastično kaznili trenutne najmoprimce javnog najma koji imaju nešto viša, ali i dalje prosječna primanja po članu kućanstva.</p> <p>Smanjenje najamnine slijedi tek iduće godine ukoliko je došlo do smanjenja prihoda uslijed gubitka posla ili dugoročnog bolovanja. To je najmoprimcima prekasno! Također, smanjenje primanja od 30% je značajno. Što je s manjim smanjenjima prihoda (recimo 20%)</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Navedenom odredbom se izlazi u susret osobama kojim se znatno smanje primanja u prethodnoj godini.</p>

			<p>koji i dalje mogu značajno utjecati na prihod po članu kućanstvo te zapravo može doći do prelaska u niži razred za računanje najamnine? Nadalje, nejasni su vremenski okviri za revalorizaciju iznosa najamnine. Koliko će mjeseci najmoprimci čekati do uplatnice s nižom najaminom?</p>	
31.	TAMARA NIKOLIĆ	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Kao samohrana majka koja je u najmu preko 10 godina i sa novosklopljeni ugovorom u kojem se ne navode bilo koje promjene za plaćanje istog smatram da je neprihvatljivo na ovaj način mijenjati dosadašnji model. Svi korisnici stanova su ionako socijalno osjetljivi i uložili smo velika sredstva u opremanje stanove koji se uredno održavaju i plaćaju uredno sve režije i stanarine.</p> <p>Prijedlog koji bi se svakako trebao usvojiti je otkup stana po prosječnoj tržišnoj cijeni kvadrata uz priznavanje već uplaćenih najamnina ili barem dijela iste.</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Primjedba nije predmet ovog zaključka.</p>
32.	Anonimni građanin	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p> <p>NIJE NA PROPISANOM OBRASCU</p>	<p>Određivanje najamnine prema dohotku nije pošteno prema nama koji živimo od vlastitog rada, uredno plaćamo račune i porez u Gradu Zagrebu. Da smo bili u mogućnosti ispuniti uvjete za stambeni kredit ne bi bili najmoprimci javno najamnog stana u Novom Jelkovcu. Prije 13 godina postali smo punopravni građani našeg grada Zagreba, s pravom adresom. Potpisom ugovora o najmu mi smo ispuniti tražene uvjete i izabrali kvadraturu stana koji možemo plaćati. Po novom Nacrtu doći će do poskupljenja 200% u odnosu na sadašnju cijenu najma, a to je potpuno neprihvatljivo. Naime sasvim je</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Najam stanova koji služe za priuštivo stanovanje u stanovima koji su u javnom vlasništvu ne služi za ostvarivanje profita gradu te u tom smislu tržišno određivanje cijena prema vrijednosti nekretnine koja se iznajmljuje, a u čiju računicu ulaze lokacija, kvadratura i drugi elementi ne dovodi do ostvarivanja ciljeva stambene politike grada Zagreba. Javni fond stanova ne služi tome da se svaki kvadrat naplati bez obzira na socijalne uvijete.</p>

			suprotno od onog što Javni najam treba biti.	Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu ni dostupni i priuštivši za ciljanje skupine stambene politike Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda.
33.	Predstavnik suvlasnika Emir Bosnić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	Ukidanje priuštivog stanovanja, ne briga za samohrane roditelje, promicanje rada na crno jer većina radi u priv. sektor, kreditne obveze stanar, održavanje zgrada, iseljavanje roditelja sa više djece... Prijedlog: većina je suglasna da se realno i objektivno poskupljenje od 50EUR-a/mjesec a dalje proporcionalno inflaciji. Ne tjerajte svoje građane na ulicu jer smo svi financijski opterećeni.	Primjedba se ne prihvaća. Isto kao pod rednim brojem 32.
34.	anonimna građanka	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	Novi Zaključak o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb propisuje iznos mjesečne najamnine po kojoj je osnovni kriterij primanje po članu kućanstva bez obzira na kvadraturu koja je osnovni kriterij za izračun u svim važećim zakonskim propisima u RH. Cijena najma u ovom prijedlogu ne ovisi o vrijednosti robe/usluge nego o broju zaposlenih ljudi koji u stanu prebivaju, ostavlja veliko pitanje na čemu Grad Zagreb bazira svoje fiskalne učinke i prihode Proračuna u narednom razdoblju. Porast cijene najamnine trebao bi isključivo biti baziran na stopi inflacije ili povećanju plaća u gospodarstvu u Gradu Zagrebu temeljem podataka Državnog zavoda za statistiku, a maksimalno do 20 %. Kriterij za izračun cijene najma treba	Primjedba se ne prihvaća. Cijena najama za socijalno ugrožene osobe se određuje prema kvadraturi i iznosi 0,36 eura po kvadratu, odnosno u iznosu zaštićene najamnine. Uredba propisuje uvjete i mjerila za određivanje zaštićene najamnine, a ne slobodno ugovorene najamnine. Tako da odrediti visinu slobodno ugovorene najamnine a ne uzeti u obzir površinu stana nije protivno odredbama navedenih propisa.

		<p>Članak 10. i 11. Zaključka</p>	<p>biti prvenstveno kvadratura!</p> <p>Zaključak nije u skladu sa Zakonom o najmu stanova koji propisuje visinu cijene najma stanova za slobodno ugovorenu najamninu i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visina cijene najma stanova sa slobodno ugovorenom najamninom, na način da ne bi smjela prelaziti iznos od 20 % većeg od prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može usporediti sa stanom koji se daje u najam - čl.10 -podatke o visini prosječne najamnine prema odredbi članka 10. Zakona daje upravni odjel jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja, na temelju podataka iz popisa koji vodi o stanovima - čl.11. Zakona. <p>Sukladno navedenom novi Zaključak o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb nije u skladu sa Zakonom.</p> <p>Svrstavanjem korisnika u 3 kategorije prema prihodima dobivate previsoke cijene najma, negdje i znatno veće od tržišnih, pa ne možemo govoriti o priuštivom stanovanju.</p> <p>Moj prijedlog za formiranje cijene najma je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uz najamninu po kvadraturi – za stanove po kvadraturi (3 kategorije -do 59,99, od 60,00 i od 100,00 m²) može se dodati povećanje u nekom postotku, ali nikako samo po prihodima kućanstva ili - cijenu prethodne najamnine povećati samo u postotku povećanja prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba, prema podacima Državnog zavoda za 	<p>Najam stanova koji služe za priuštivo stanovanje u stanovima koji su u javnom vlasništvu ne služi za ostvarivanje profita gradu te u tom smislu tržišno određivanje cijena prema vrijednosti nekretnine koja se iznajmljuje, a u čiju računicu ulaze lokacija, kvadratura i drugi elementi ne dovodi do ostvarivanja ciljeva stambene politike grada Zagreba. Javni fond stanova ne služi tome da se svaki kvadrat naplati bez obzira na socijalne uvijete. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivši za ciljanje skupine stambene politike Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za</p>
--	--	-----------------------------------	---	--

			<p>statistiku.</p> <p>Zaključno, vaš prijedlog smatram nepravednim i nezakonitim jer cijena koju korisnik plaća za javni najam nije u skladu sa uslugom odnosno vrijednošću stana koje dobiva na korištenje.</p>	<p>prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda.</p>
35.	anoniman građanin	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Razumijem potrebu da se poveća najamnina gradskih stanova za ljude koji su u najmu a u međuvremenu su malo poboljšali svoj financijski status kako bi se prikupilo što više sredstava za potencijalnu gradnju novih gradskih stanova što vjerujem da je zajednički interes svih uključenih strana. Sadašnji korisnici gradskih stanova iste održavaju i ulažu u njih u smislu kvalitetnijeg stambenog življenja tako da grad Zagreb nema nikakve troškove po pitanju održavanju sadašnjih stanova niti ima ikakva ulaganja u njih (u slučaju ulaza gdje ja živim nemamo podršku i pomoć čak ni od predstavnice stanara). Isto tako vjerujem da nije u interesu grada Zagreba visokim stanarinama „istjerati sadašnje korisnike“ i staviti nove koji će plaćati još i manje iznose za najam stana jer u toj situaciji nema pomaka s mjesta u smjeru gradnje novih stanova već će se samo produbljivati problem.</p> <p>Ono što me generalno smeta je vrlo laički napravljen prijedlog u kojem su izbačene neke vrlo bitne kategorije (broj osoba u kućanstvu, kvadratura stana, lokacija stana...) i sve se je svelo samo na prihod kućanstva x koeficijent što smatram da je vrlo nepravedno i nedorečeno.</p> <p>Ujedno izražavam žaljenje što kod popisa članova radne skupine za izradu Nacrta ovog prijedloga koji će raspravljati o našim komentarima i prijedlozima nisu upisani nikakvi</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimec pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina</p> <p>Obveza održavanja stanova uređena je ugovor o najmu i predloženom Odlukom o najmu stanova.</p> <p>Cilj ovog zaključka omogućiti priuštivo stanovanje najpotrebitijim osobama, odnosno socijalno najugroženijim osobama te osobama s niskim i srednjim primanjima.</p> <p>Primjedba je primljena na znanje.</p>

		Članak 3.	<p>podaci o njihovom obrazovanju odnosno kompetencijama i praktičnim znanjima a koji su potrebni za ovu temu.</p> <p>Vjerujem da ćete uzeti sva, u javnoj raspravi dostavljena razmišljanja, te da će se napraviti jedan kvalitetan prijedlog koji će ići u korist građana grada Zagreba, sadašnjih i budućih korisnika gradskih stanova, kao i u korist grada Zagreba.</p> <p>Smatram da bi svim građanima grada Zagreba koji plaćaju prirez gradu bilo vrlo bitno da im se objasni kako se je došlo do ovakvog prijedloga odnosno koji je temelj za ove brojke. Prosječna mjesečna plaća u gradu Zagrebu ne čini čovjeka bogatim nego samo ima sreće da se je, u malom broju osoba sa izrazito visokim primanjima i većem brojem osoba sa nižim primanjima, našao u tom prosjeku. <i>Ono što je vrlo bitno naglasiti jeste da je u zadnjih par godina zakonskim propisima rasla minimalna plaća, da ta činjenica također povećava prosjek, da srednje plaće nisu rasle i da, niti minimalne plaće niti srednje plaće (prosjek) u ovom slučaju nisu kvalitetna osnova za prijedlog.</i> Obzirom da je u nacrtu iz formule izbačen broj osoba u kućanstvu i kvadratura stana, ispada da će primjerice, osoba samac u 50 kvadrata stana i osoba samac u 120 kvadrata stana sa istim primanjima plaćati isti najam što je nepravedno a borite se za pravednost. Smatram da je prijašnji sustav za računanje najamnine bio dobar (uzimao je sve faktore u obzir) i da bi trebalo razmisliti kako koristeći taj sustav povećati cijenu po kvadratu (što mi je apsolutno razumljivo). Isto tako, slušajući javna istupanja osoba iz gradskog poglavarstva koja imaju pravo govoriti o ovoj temi, ispada da će samac ako ima dobra primanja (za</p>	
--	--	-----------	---	--

		<p>vas su to primanja u rangu sa prosjekom grada Zagreba) potencijalno dobiti takav iznos za najamninu da će trebati izaći van iz stana. Konkretno naša životna situacija: Bračni par sa dvoje malodobne djece i starijom bakom, imam 40 godina, supruga 35 godina primanja su nam ispod prosjeka grada Zagreba, stambeni kredit ne mogu dobiti koliki mi treba...gdje smo mi?... Drugog izbora od gradskog stana nemamo. Iz mnogih i drugih priča (a vjerujem da ih ima puno) proizlazi da bi čak i <i>godine života trebale biti jedan od kriterija za korištenje gradskog stana.</i></p> <p>Kod zadnjeg stavka ovog članka bi bilo dobro staviti temeljem kojih parametara (inflacija ili nešto drugo) i kojim aktom će visina najamnine biti podložna izmjeni svakih 5 godina</p> <p>Članak 4.</p> <p>Prvenstveno je za pohvalu ostavljanje mogućnosti da se u slučaju smanjenja prihoda smanji i iznos najamnine. Ono što bi ovdje bio moj prijedlog je da se to može raditi na polugodišnjoj razini.</p> <p>Primjer:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) osobi se smanje primanja zadnjih 6 mjeseci prethodne godine...vrlo brzo mijenja status i smanjuje se iznos najamnine b) osobi smanje primanja odmah na početku prethodne godine, ovim prijedlogom teksta vezana je cijelu godinu za ugovoreni iznos. <p>Ukoliko se stavi na polugodišnjoj razini tada se korisnik gradskog stana iz slučaja b) stavlja u jednaki položaj kao i iz slučaja a)</p> <p>Vezano za ovaj članak i cijelu tematiku obračuna cijene najamnine prema primanjima postavlja se pitanje kako će se kontrolirati u tom periodu za koji potpišu ugovor, oni</p>	<p>Primjedba se djelomično prihvaća.</p> <p>U članku 4. brisan je stavak 5. u predloženom zaključku upućenom na javno savjetovanje. 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</p>
--	--	--	--

		<p>što po primanjima možda već u prvoj godini ugovora pređu iz razreda 1 u razred 2 ili iz razreda 2 u razred 3? Hoće li svi imati obvezu prijavljivanja većih dohodaka? Vjerujem da i iz ovog mog komentara vidite kolika je to problematika i zbog čega je većina stvari iz prijašnjeg načina obračuna cijene najamnine bila dobra i da bi ipak možda bilo potrebno još jednom provjeriti kako iskoristiti dobro iz onog što smo imali i poboljšati u cilju ostvarivanja mogućnosti izgradnje novih stanova (povećajte iznos po kvadratu).</p> <p>Članak 5:</p> <p>Neshvatljiva je računica po kojoj ste došli do 8 € po kvadratu pa bi isto kao i za članak 3. bilo dobro da se građanima objasni od kuda ta brojka. Ujedno bi trebalo definirati temeljem kojeg akta bi visina najamnine iz ovog članka bila podložna promijeni, da li je to odlukom Gradonačelnika, odluka nekog Povjerenstva kojem su građani grada Zagreba dali zeleno svjetlo ili neki drugi akt. Smatram da to mora biti definirano jer to za sobom nosi i neku odgovornost (ovako ispada da može bilo tko iz Poglavarstva donijeti tu odluku bez ikakve odgovornosti i posljedica). Vidi zadnji komentar kod članka 3.</p>		
36.	<p>Klub neovisnih zastupnika Barić, Fortuna, Lovrić, Rusak u Skupštini Grada Zagreba</p>	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Temeljna primjedba se odnosi na način izračuna najamnine koji je protivan odredbama Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20). Člankom 2. Zakona o najmu stanova je propisano:</p> <p>(1) Zaštićena najamnina je najamnina koja se određuje na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske.</p> <p>(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Cijena najama za socijalno ugrožene osobe se određuje prema kvadraturi i iznosi 0,36 eura po kvadratu, odnosno u iznosu zaštićene najamnine. Spomenuta Uredba propisuje uvjete i mjerila za određivanje zaštićene najamnine, a ne slobodno ugovorene najamnine. Tako da odrediti visinu slobodno ugovorene</p>

najamnine a ne uzeti u obzir površinu stana nije protivno odredbama navedenih propisa.

ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca.

Uredbom o uvjetima

i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine 40/97 i 117/05) propisano je (članak 10.) da se visina mjesečne zaštićene najamnine utvrđuje na način:

$$Nz = P \times Ce \times \frac{0,54\%}{12}$$

Nz- zaštićena najamnina

P – površina stana

Ce- etalonska cijena građenja – koja prema objavljenom Podatku o etalonskoj cijeni građenja iznos 6.000,00 kn/m² pro preračunato u eure iznosi 796,34 eura/m²

$$Nz = 1 \times 796,34 \times \frac{0,54\%}{12} = 0,358353 = 0,36 \text{ eura}$$

Dakle, nominalni iznos zaštićene najamnine sukladno propisanom izračunu iznosi 0,36 eura/m² površine stana.

Dakle, iz propisanog načina izračuna najamnine proizlazi da se najamnina izračunava prije svega ovisno o opremljenosti stana, njegovoj iskoristivosti, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi u kojoj se nalazi stan, te uzimajući u obzir i platne mogućnosti članova obiteljskog domaćinstva najmoprimca.

Shodno navedenom, činjenica da kod izračuna najamnine nije uzeta u obzir površina stana protivno je odredbama navedenih propisa, jer to znači da će se sukladno predloženom najamnina izračunavati isključivo ovisno o prihodu koji je **osnovni i jedini** kriterij za izračun najamnine za korištenje gradskih stanova te će omogućiti **da osoba (najmoprimac)**

u manjem stanu, s obzirom na prosječna primanja po kućanstvu, plaća višu najamninu od osobe koja koristi stan veće površine. To niti je u skladu s važećim propisima, niti je pravedno, a nije niti logično. U svim izračunima kada se govori o stanu (izmjera, cijena koštanja, prodajna cijena, zemljišne knjige...) govori se o m2.

Primjedbe se odnose na cjelokupan tekst prijedloga predmetnog Zaključka kao što je prethodno navedeno (prijedlog protiv važećim propisima koji uređuju način izračuna najamnine). Važno je napomenuti da se ovakvim prijedlogom Zaključka najmoprimcima/korisnicima gradskih stanova čiji su prihodi od 31% (348,88 eura) do 50% (581,46 eura) po članu obiteljsko domaćinstva najamnine povećavaju za 7,5 puta (za tročlane obitelji) odnosno 10 puta (za četveročlane obitelji) neovisno o površini stana kojeg koriste, a po dosad važećoj Odluci o najmu stanova ti su korisnici/najmoprimci gradskih stanova plaćali zaštićeni najam. Dakle, ti najmoprimci sukladno važećoj Odluci o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12 i 22/13) za korištenje gradskog stana prosječne površine 59,60 m², plaćaju mjesečnu najamninu 21,46 eura (0,36 eura x 59,60 m² = 21,46 eura mjesečno najam), jer mu primanja po članu obiteljskog domaćinstva ne prelazi 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini. Prema predloženom Zaključku o visini najamnine, neovisno o površini stana kojeg koristi ako se radi o tročlanom obiteljskom

Najam stanova koji služe za priuštivo stanovanje u stanovima koji su u javnom vlasništvu ne služi za ostvarivanje profita gradu te u tom smislu tržišno određivanje cijena prema vrijednosti nekretnine koja se iznajmljuje, a u čiju računicu ulaze lokacija, kvadratura i drugi elementi ne dovodi do ostvarivanja ciljeva stambene politike grada Zagreba. Javni fond stanova ne služi tome da se svaki kvadrat naplati bez obzira na socijalne uvijete. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivši za ciljanje skupine stambene politike Grada Zagreba. Vežanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda.

			<p>domaćinstvu plaćat će mjesečnu najamninu od 162,24 eura mjesečno (odnosno 7,5 puta više), jer im je prihod 31% prosječne mjesečne plaće u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini po članu obiteljskog domaćinstva (kućanstva), a ako se radi o četveročlanom obiteljskom domaćinstvu (kućanstvu) mjesečnu najamninu će plaćati 216,32 eura (10 puta više). Dakle, radi se obiteljima s 31% prosječne mjesečne plaće u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini po članu obiteljskog domaćinstva, a to znači da je njihov ukupan prihod ako su tročlana obitelj 1.081,59 eura/odnosno 8.149,23 kn (360,53 eura/ili 2.716,41 kn po članu obiteljskog domaćinstva), a ako su četveročlana obitelj ukupan prihod iznosi 1.442,12 eura/10.865,65 kn (360,53 eura/ili 2.716,41 kn po članu obiteljskog domaćinstva). Postavlja se pitanje je li je ova odluka Grada Zagreba utemeljena i socijalno osjetljiva s obzirom na gospodarsku krizu, svakodnevni rast cijena osnovnih životnih potreba i energenata, s obzirom na događaje iz prethodnih godina kao što su potres, pandemija te nedavno katastrofalno nevrijeme u Zagrebu, svjetska gospodarska kriza, rat u Ukrajini i sve ostale nepovoljne prilike koje utječu na nepovoljne životne trendove /ogroman rast svih životnih troškova koje ne prati rast plaća/. Osim toga, priuštivi najam (javni najam) trebao bi danas, a i u budućnosti poslužiti kao korektiv previsokih najamnina za podstanare i u tu svrhu trebalo bi graditi što više takvih stanova.</p>	
37.	Davor	Načelne primjedbe i	Nove visine najamnine dovest će do	

	Kapitan	<p>prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p> <p>Zaključak</p>	<p>masovnog iseljavanja ljudi iz gradskih stanova pogotovo u naseljima poput Novog Jelkovca i Podbrežja. Ideja i projekt javnog najma je hvale vrijedna inicijativa koja izvrsno funkcioniра u brojnim europskim gradovima pri čemu se ljudima omogućuje kvalitetno stanovanje po prihvatljivim cijenama najma pri čemu ujedno i povoljno djeluje na tržišni najam sprečavajući divljanje cijena.</p> <p>Novi prijedlog nacrta isključuje zadnju i najbitniju odrednicu javnog najma, a to je prihvatljiva cijena. Novim prijedlogom cijene najma bi se izjednačile s tržišnim cijenama. Slažem se da su trenutne cijene preniske i da treba povećati cijenu najma, ali ne na ovaj način i ovako drastično. Nekim stanarima doći će do preko 200% povišenja najma. Na taj način praktički se kažnjava ljude koji zarađuju nešto više od prosječne plaće (koja im budimo iskreni i ovako ne pokriva mnogo), a pogotovo se kažnjava ljude koji nemaju djece.</p> <p>Nadalje, uvođenje novog sustava naplate najamnina je iznimno nepravedno zato što su ljudi potpisali ugovore i odabrali stanove određene veličine prema tome koliko im je bio prihvatljiv omjer cijene i kvadrature stana. Novi sustav podrazumijeva da netko tko je u stanu od 50 m² može plaćati i više puta veći najam od nekog tko je u stanu od 100m² bez obzira na broj članova domaćinstva. Novi sustav kažnjava visokoobrazovane ljude koji su se usudili uložiti godine u svoje obrazovanje da bi zarađivali za naše pojmove normalne plaće, ali koji i dalje ne žele doživotni robovi bankama i kreditima nego smatraju pojam javnog najma civilizacijskim i socijalnim dosegom modernog društva. Nepravedno je i to što se može desiti da se nekome naplaćuje i</p>	
--	---------	---	--	--

po 1000 eura i više najamnine samo zato što su recimo liječnici ili odvjetnici ili sveučilišni profesori i zarađuju neku „normalnu“ plaću od 2000 eura. Smatra li se da takvi ljudi nemaju što živjeti raditi u naselju poput Novog Jelkovca ili Podbrežja? Novi sustav kažnjava i obitelji sa punoljetnom djecom koja su tek ušla u svijet rada, a koji žive već godinama u stanovima i sad umjesto da ta djeca napokon pomognu sami sebi, bit će kažnjeni povišenjem cijene najma. I to ne bilo kakvim povišenjem nego takvim koje će im uzeti četvrtinu svih njihovih prihoda. Nejasno je postoji li gornja granica za visinu najma (je li to tih famoznih 8 eura po m²) ili je samo nebo granica?

Najmanja cijena najma bi otprilike bila 230 eura za četveročlanu obitelj koja zarađuje 1560 eura mjesečno. Recite mi kako živi četvero ljudi sa tim novcima? Danas, u Zagrebu, živi na rubu siromaštva.

Apeliram na radnu skupinu koja je autor ovog novog nacerta da uzme u obzir sve demografske pokazatelje ljudi koji žive u gradskim stanovima u svojstvu javnog najma i da uoče da jako velik broj stanara spada u razred 2 i da će njima cijene najma biti u rasponu od 520 do 800 eura (izračun za četveročlanu obitelj). 800 eura je gotovo 4 puta više od cijene koju takva obitelj plaća u 3.5 sobnom stanu kvadrature 90 m². To je i više nego tržišna cijena najma jednog takvog stana. To je više nego cijena rate kredita. Svi ti ljudi će iseliti iz stanova. Oni koji nisu kreditno sposobni, a ima i takvih jer su ljudi bili bez posla, bolesni, na porođajima, ili jednostavno imaju previše godina ostat će živjeti u ovakvim gotovo lihvarskim uvjetima i dalje i birati manje zlo.

Smatram da se ovakvim pravilnikom gubi najvažnija

			<p>poanta javnog najma, a to je prihvatljivo stanovanje.</p> <p>Nekome sa srednjim prihodima (tako ste definirali razred 2.) 520 do 800 eura za najam nije prihvatljivo stanovanje.</p>	
38.	anonimna građanka	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Razumijem potrebu da se poveća najamnina gradskih stanova za ljude koji su u najmu a u međuvremenu su malo poboljšali svoj finansijski status kako bi se prikupilo što više sredstava za potencijalnu gradnju novih gradskih stanova što vjerujem da je zajednički interes svih uključenih strana. Sadašnji korisnici gradskih stanova iste održavaju i ulažu u njih u smislu kvalitetnijeg stambenog življenja tako da grad Zagreb nema nikakve troškove po pitanju održavanju sadašnjih stanova niti ima ikakva ulaganja u njih (u slučaju ulaza gdje ja živim nemamo podršku i pomoć čak ni od predstavnice stanara). Isto tako vjerujem da nije u interesu grada Zagreba visokim stanarinama „istjerati sadašnje korisnike“ i staviti nove koji će plaćati još i manje iznose za najam stana jer u toj situaciji nema pomaka s mjesta u smjeru gradnje novih stanova već će se samo produbljivati problem.</p> <p>Ono što me generalno smeta je vrlo laički napravljen prijedlog u kojem su izbačene neke vrlo bitne kategorije (broj osoba u kućanstvu, kvadratura stana, lokacija stana...) i sve se je svelo samo na prihod kućanstva x koeficijent što smatram da je vrlo nepravedno i nedorečeno.</p> <p>Ujedno izražavam žaljenje što kod popisa članova radne skupine za izradu Nacrta ovog prijedloga koji će raspravljati o našim komentarima i</p>	

		Članak 3	<p>prijedlozima nisu upisani nikakvi podaci o njihovom obrazovanju odnosno kompetencijama i praktičnim znanjima a koji su potrebni za ovu temu.</p> <p>Vjerujem da ćete uzeti sva, u javnoj raspravi dostavljena razmišljanja, te da će se napraviti jedan kvalitetan prijedlog koji će ići u korist građana grada Zagreba, sadašnjih i budućih korisnika gradskih stanova, kao i u korist grada Zagreba.</p> <p>Smatram da bi svim građanima grada Zagreba koji plaćaju prirez gradu bilo vrlo bitno da im se objasni kako se je došlo do ovakvog prijedloga odnosno koji je temelj za ove brojke. Prosječna mjesečna plaća u gradu Zagrebu ne čini čovjeka bogatim nego samo ima sreće da se je, u malom broju osoba sa izrazito visokim primanjima i većem brojem osoba sa nižim primanjima, našao u tom prosjeku. Ono što je vrlo bitno naglasiti jeste da je u zadnjih par godina zakonskim propisima rasla minimalna plaća, da ta činjenica također povećava prosjek, da srednje plaće nisu rasle i da, niti minimalne plaće niti srednje plaće (prosjek) u ovom slučaju nisu kvalitetna osnova za prijedlog. Obzirom da je u nacrtu iz formule izbačen broj osoba u kućanstvu i kvadratura stana, ispada da će primjerice, osoba samac u 50 kvadrata stana i osoba samac u 120 kvadrata stana sa istim primanjima plaćati isti najam što je nepravedno a borite se za pravednost. Smatram da je prijašnji sustav za računanje najamnine bio dobar (uzimao je sve faktore u obzir) i da bi trebalo razmisliti kako koristeći taj sustav povećati cijenu po kvadratu (što mi je apsolutno razumljivo). Isto tako, slušajući javna istupanja osoba iz gradskog poglavarstva koja imaju pravo govoriti o ovoj temi, ispada da</p>	
--	--	----------	--	--

		<p>će samac ako ima dobra primanja (za vas su to primanja u rangu sa prosjekom grada Zagreba) potencijalno dobiti takav iznos za najamninu da će trebati izaći van iz stana. Konkretno naša životna situacija: Bračni par sa dvoje malodobne djece i starijom bakom, imam 35 godina, muž 40 godina primanja su nam ispod prosjeka grada Zagreba, stambeni kredit ne mogu dobiti koliki mi treba...gdje smo mi?... Drugog izbora od gradskog stana nemamo. Iz mnogih i drugih priča (a vjerujem da ih ima puno) proizlazi da bi čak i godine života trebale biti jedan od kriterija za korištenje gradskog stana.</p> <p>Kod zadnjeg stavka ovog članka bi bilo dobro staviti temeljem kojih parametara (inflacija ili nešto drugo) i kojim aktom će visina najamnine biti podložna izmjeni svakih 5 godina</p> <p>Prvenstveno je za pohvalu ostavljanje mogućnosti da se u slučaju smanjenja prihoda smanji i iznos najamnine. Ono što bi ovdje bio moj prijedlog je da se to može raditi na polugodišnjoj razini.</p> <p>Primjer:</p> <p>a) osobi se smanje primanja zadnjih 6 mjeseci prethodne godine...vrlo brzo mijenja status i smanjuje se iznos najamnine</p> <p>b) osobi smanje primanja odmah na početku prethodne godine, ovim prijedlogom teksta vezana je cijelu godinu za ugovoreni iznos.</p> <p>Ukoliko se stavi na polugodišnjoj razini tada se korisnik gradskog stana iz slučaja b) stavlja u jednaki položaj kao i iz slučaja a)</p> <p>Vezano za ovaj članak i cijelu tematiku obračuna cijene najamnine prema primanjima postavlja se pitanje kako će se kontrolirati u tom periodu za koji potpišu ugovor, oni što po primanjima možda već u prvoj godini ugovora pređu iz razreda 1 u</p>	<p>Primjedba se djelomično prihvaća.</p> <p>U članku 4. brisan je stavak 5. u predloženom zaključku upućenom na javno savjetovanje. 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</p>
--	--	---	--

		<p>Članak 5.</p>	<p>razred 2 ili iz razreda 2 u razred 3? Hoće li svi imati obvezu prijavljivanja većih dohodaka? Vjerujem da i iz ovog mog komentara vidite kolika je to problematika i zbog čega je većina stvari iz prijašnjeg načina obračuna cijene najamnine bila dobra i da bi ipak možda bilo potrebno još jednom provjeriti kako iskoristiti dobro iz onog što smo imali i poboljšati u cilju ostvarivanja mogućnosti izgradnje novih stanova (povećajte iznos po kvadratu).</p> <p>Neshvatljiva je računica po kojoj ste došli do 8 € po kvadratu pa bi isto kao i za članak 3. bilo dobro da se građanima objasni od kuda ta brojka. Ujedno bi trebalo definirati temeljem kojeg akta bi visina najamnine iz ovog članka bila podložna promijeni, da li je to odlukom Gradonačelnika, odluka nekog Povjerenstva kojem su građani grada Zagreba dali zeleno svjetlo ili neki drugi akt. Smatram da to mora biti definirano jer to za sobom nosi i neku odgovornost (ovako ispada da može bilo tko iz Poglavarstva donijeti tu odluku bez ikakve odgovornosti i posljedica). Vidi zadnji komentar kod članka 3.</p>	
39.	KLAUDIA DREZGA TKALEC	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Mišljenja sam da se spajanjem odluke o najmu i odluke o najmu javno najamnih stanova krše prava najmoprimaca javno najamnih stanova budući da je uvjet za dodjeljivanje bio bolji prihodovni cenzus koji se ovom odlukom okreće protiv njih i ekonomski ih diskriminira. Stanove smo unajmili putem javnih i transparentnih natječaja. Ima li zakonsku podlogu naplata najamnine prema imovinskom cenzusu budući da grad ne subvencionira najmninu? Nadalje, ljudi su se prijavili na natječaje jer nisu mogli ili nisu željeli dizati stambene kredite .</p>	

		<p>Gospođa Marčetić koja i sudjeluje u ovome nacrtu u svome radu je napisala: Dom je cjeloživotna potreba, neodvojiva od života. Tržište ne može biti jedini odgovor na stambeno pitanje. Pritom spominje problem stambenog zaduživanja i slučaja švicarac, a ovom odlukom se ljude ponovno tjera na tržište najma. Ljudi su u stanovima više od 10 godina (Novi Jelkovec), stanove su opremili o svom trošku, naselje je na rubnom dijelu grada. Poznati su problemi s prijavama najmoprimaca o vlazi, pukotinama i prokišnjavanju zgrada na koje gradska uprava ne reagira. Službeni podatak o broju neupisane djece u vrtiće je 3180. Gdje bi se ljudi trebali odseliti i gdje bi trebali upisati djecu u vrtić unutar grada? Najmoprimci su stan dobivali na osnovu minimalno 10-godišnjeg prebivališta i rada u Zagrebu, gdje plaćaju porez i prirez. Smanjenje uvjeta na jednu godinu za cilj ima useliti osobe pod međunarodnom zaštitom. Doseljavanjem takve skupine ljudi, potpuno kulturološki različitih, dovest će do ponovne getoizacije i marginalizacije naselja. 2013. godine su vlasnici stanova podnijeli tužbu za zaštitu dostojanstva radi problema s Romima. Upravo zato je uveden javni najam kojim se pozivalo mlade i obrazovane ljude, neovisno o gornjoj granici prihoda. Ovom odlukom urušavate živote nekoliko tisuća ljudi za koje je ovo trebalo biti trajno i sigurno rješenje. Destimulirate mlade ljude u napretku, napredovanju i daljnjem obrazovanju. Degradirate ih i potičete da stagniraju, da odsele van RH ili da daju otkaz. O kvaliteti života najmoprimaca u javnom najmu su napisani brojni članci i provedena istraživanja (Gojko Bežovan-pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, CERANEO, Svirčić-Gotovac-Institut za društvena</p>	
--	--	--	--

		<p>Članak 5</p>	<p>istraživanja u Zagrebu. Na temelju kojeg istraživanja ste Vi donijeli ovaj prijedlog? U Vašoj radnoj skupini su ljudi koji će i sami dizati ruke u Skupštini na prijedlog ovog zaključka?</p> <p>Za kraj ću citirati profesora Bežovana : „Rješenja trebaju biti usredotočena na korisnike i biti sačinjena s njima, po mogućnosti od njih samih i nikada bez njih.</p> <p><i>u izmjenama i dopunama Zakona o najmu spominje se maksimalna cijena od 5 e/m²?</i></p> <p><i>Članak 3-Obiteljima se najamnine ovom odlukom povećavaju i preko 300 %. Potpuno je nelogično da će ljudi isto plaćati stan od 50,80 ili 130 m². Par koji nema ili ne može imati djecu a zarađuju oboje više od 70% prosječne plaće (u svim kompanijama su se povećavale plaće kao dodatak zbog inflacije, nedostatka radnika ili straha od gubitka radnika) više nemaju pravo na stan? Umirovljenik samac koji je od države dobio 3 puta ove godine dodatak na mirovinu ,ako prijeđe 50% prosječne plaće prešao bi u javni najam i morao plaćati 20% svoje mirovine samo na stan? Ljudi koji imaju bolesno dijete ,samohrani roditelji, očevi koji plaćaju alimentaciju, radnici koji su u firmama prisiljeni stalno raditi prekovremene... Zaboravili ste na cijeli spektar ljudi. Život nije crno bijel. Smatram da je obaveza gradske vlasti poštovanje i zaštita svojih sugrađana. Odredite cijenu po m² ili omogućite otkup korisnicima u javnom najmu i tim novcem gradite stanove u novom naselju i popunite ga s kojim god skupinama ljudi želite.</i></p>	
40.	Marica Mirić, predsjednica	Načelne primjedbe i prijedlozi na		

	Zajednice saveza osoba s invaliditetom Hrvatske	predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>SOIH kao i prethodno u davanju primjedbi na Odluku naglašava da unatoč tome što se vodilo računa u svim segmentima o osobama s invaliditetom, potrebno je uvesti za njih povoljnije kriterije iz razloga što se nalaze u daleko nepovoljnijem društvenom položaju radi neriješenih, tj. neuklonjenih brojnih društvenih barijera od predrasuda preko nemogućnosti komuniciranja, orijentacije, a posebice zbog arhitektonsko-građevinskih prepreka koje su smetnja u izgrađenom urbanom okolišu, zgradama, prijevoznim sredstvima i sl. Uz to, svaka vrsta invaliditeta neovisno o pravima i povlasticama izaziva enormne dodatne troškove za pomagala, lijekove, pomoć drugih osoba, prijevoz i sl. Stoga njihovi životni troškovi se multipliciraju, a posebice kad su u pitanju dvije osobe s invaliditetom koje žive u istom kućanstvu.</p> <p>Svakako stava smo da sve osobe s invaliditetom koje su dobile u najam stan od Grada Zagreba ostanu u tom stanu, a da im najamnina ne ugrozi egzistenciju.</p>	
41.	Božidar Mađer	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Vezano za članak 2. predlaže se povećanje postotka kod višečlanih i jednočlanih domaćinstava kad su u pitanju osobe s invaliditetom, a sukladno tome da se uredi i članak 3.</p> <p>Predloženi nacrt je u suštini je nepravedan nelogičan jer se ista usluga ne nudi pod jednakim uvjetima svim građanima. Za puno veći stan višečlano kućanstvo može plaćati puno manju najamninu od na primjer samca u manjem stanu. Predlagatelj u obrazloženju nije naveo nijedan primjer u Europskoj Uniji gdje s provodi predložena praksa određivanja najma po visini prihoda kućanstva, a ne kvadrature stana.</p>	

			<p>Ovaj prijedlog je u stvarnosti porez. S obzirom da građani grada Zagreba već godinama plaćaju najveći prerez u državi ovaj prijedlog dodatno opterećuje najmoprimce.</p> <p>Građani s višim primanjima su za svoj trud i napredovanje kažnjeni. Umjesto da se potiče ovim nacrtom se destimulira svako napredovanje u karijeri jer svako povećanje prihoda može dovesti do velikog povećanja najma.</p>	
42.	Jadranka Ralić Kožić	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p> <p>Primjedbe i prijedlozi na pojedine članke nacrt prijedloga akta s obrazloženjem</p>	<p>Načelna primjedba se odnosi na pravilno i potpuno utvrđivanje činjeničnog stanja u odnosu na pojedinačnog najmoprimca odnosno protok vremena u kojem se koristi javno najamni stan.</p> <p>Predlažem da se implementira u Pravilnik osnovano pravo Prvokupa u slučajevima stvarno pravnog raspolaganja javno najamnog stana pažnjom dobrog gospodara, sukladno danim pravima i obvezama temeljem Ugovora o najmu javno najamnih stanova. Na taj način bi se osigurala pravna sigurnost najmoprimca.</p> <p>Zakon o najmu stanova (N.N.br.105/20) čl.31/1;164/1; Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N.br.81/15.); Zakon o obveznim odnosima (N.N.br.156/22.); čl.3 i čl.4. čl.1111 i 1120.</p>	
43	Mario Jurilj	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s</p>	<p>- Donošenje zakona o uvođenju prihodovnog cenzusa kao odrednice za određivanje</p>	

		obrazloženje m	<p>visine najma slobodno ugovorene najamnine po kriteriju visine prihoda i broju članova kućanstva predstavlja negativan zakonski i pravni presedan koji je teško diskriminatoran po više osnova.</p> <p>Ovakav presedan bi po istoj logici mogao biti primijenjen kod kupoprodaje osnovnih živežnih namirnica, električnih uređaja i sl.</p> <ul style="list-style-type: none">- Prijedlog je diskriminatoran spram osobnih okolnosti od utjecaja na broj članova kućanstva. Ilustracije radi, zamislite obitelj koja nije u mogućnosti imati djecu a oboje rade i imaju pristojna primanja. <p>Ovo je dakle teška PENALIZACIJA zbog spleta neželjenih okolnosti.</p> <p>Napominjem da osobe iz primjera mogu živjeti u prostoru od 50m² a plaćati visinu najma 300 -500% veću od obitelji koja živi u prostoru od 100m².</p> <ul style="list-style-type: none">- Slobodno ugovorena najamnina temeljena je na načelu otvorene javne ponude (temeljem natječaja) grada Zagreba, pri čemu je Grad jasno postavio željene tržišne uvjete a zainteresirane stranke su u okviru istih aplicirale po natječajem propisanim uvjetima. <p>Prihodovni cenzus je samo u ovom slučaju imao smisla, kako bi se utvrdilo jeli aplikant uz zadovoljenje ostalih uvjeta natječaja, platežno sposoban ući u javno najamni odnos.</p> <p>Budući da Grad u ovome smislu NE SUBVENCIONIRA niti u kojem smislu, zadiranje u</p>	
--	--	-------------------	---	--

			<p>prihodovni cenzus građana predstavlja grubo kršenje Zakona o Zaštiti Osobnih Podataka.</p> <ul style="list-style-type: none">- Upravo suprotno od odrednice prijedloga Zakona koja se odnosi na zaštićene najmoprimce i socijalne kategorije po posebnim uvjetima, razvidno je da „nadzor“ prihodovnog cenzusa ovih kategorija bi jedino imao zakonskoga i pravnoga uporišta jer u konkretnim slučajevima Grad SUBVENCIONIRA pa je i logično i životno imati osnove utvrditi jeli u određenom razdoblju došlo do promjena po prihodovnoj strani najmoprimca koje bi potencijalno bile od utjecaja na promjenu statusa ili kategorije istoga. Shodno navedenome, prijedlog je diskriminatoran spram slobodno ugovorenih najmoprimaca i po ovoj osnovi.- Nadaljei., prijedlog Zakona u navedenom obliku anulira u potpunosti prvotnu namjenu i smisao ideje poticane stanogradnje, javno najamnih odnosa i slobodno ugovorene najamnine koja se u novoj terminologiji definira kao PRIUŠTIVO STANOVANJE a koje rastom od nekoliko stotina posto biva sve samo to ne. Nije li ideja priuštivog stanovanja model po kojem će najmoprimac biti u stanju priuštiti obitelji stanovanje uz troškove uz koje će moći živjeti ili je pak ideja da priušti sebi stanovanje, i samo stanovanje, bez života izvan ovoga, uopće.- U konačnici, poznato je kako	
--	--	--	--	--

		<p>Primjedbe i prijedlozi na pojedine članke nacrtu prijedloga akta s obrazloženjem</p>	<p>su, u kojim uvjetima i okolnostima naselja za stanovnike za kojih je model predviđen nastajala. Taj se model gradnje svojevremeno nazivao „jeftina gradnja“ i ona to jeste. Zađite po naseljima pa osmotrite stanje objekata..</p> <p>Ova su naselja po tom modelu građena prihodima i od naših dohodaka</p> <p>Ovaj model prijedloga Zakona donosi u konačnici, neovisno o kvadraturi stambenih jedinica iznose koji i dvostruko premašuju izdašne visine obroka stambenih kredita kod poslovnih banaka.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zaključak je da ovakva „ideja“ pravno govoreći nije ni životna ni logična, naprotiv, diskriminatorna je, zadire u zakon o zaštiti osobnih podataka i bez osnova je penalizirajuća po najmoprimce. <p>Bilo kakve izmjene po pitanju visine najma javno najamnih stanova moraju čekati neka druga vremena, a zakon koji uključuje korekciju visine najma nikada ne smije uključivati prihodovni cenzus. Osnovni parametar može biti jedino i isključivo kvadratura prostora u najmu te stanje svake predmetne stambene jedinice kao i višestambenog objekta kojega je dio.</p>	
--	--	---	---	--

44.	Ljilja Visinski	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Preveliko povećanje cijene najma stana kojim upravlja Grad Zagreb. Najam prema navedenoj odluci će prouzročiti dodatan skok cijena stanovanja u gradu Zagrebu u privatnom sektoru ukoliko se navedena odluka donese, a sami troškovi života su već dodatno narušeni inflacijom i samim rastom cijena prelaskom na euro valutu. Cijena stana bi se trebala donositi na temelju lokacije, kvadrature i samim mogućnostima građana, odnosno napraviti kategorizaciju stanova koji se nalaze na kojem području. Ne mogu se izjednačavati stanovi koji se nalaze u novoizgrađenim zgradama i onima koje postoje već cca 25, 50 ili 100 godina, ili one koje imaju ugrađen lift i sl. Nepravedno bi bilo kada bi netko sa područja Novog Jelkovca i područja Novog Zagreba u naselju Podbrežje plaćali istu najamninu stana, a same mogućnosti kretanja i dostupnosti usluga su drugačije. Također bi se Gradu Zagrebu kao najmodavcu, donošenjem takvih odluka moglo dodatno nametnuti od strane najmoprimca da se sve što je potrebno u stanu popraviti, održavati ili zamijeniti, padne na teret vlasnika stana kao što je standardno u privatnom najmu. Gradska uprava kao takva mora imati na umu da bi gradski stanovi morali imati povoljniji najam od privatnog iz razloga što su navedeni stanovi već izgrađeni iz poreza i prireza građana grada Zagreba, zato što je socijalna politika uvijek bila da se omogući stanovanje i potiče stanovanje u gradu Zagrebu, a ne da se isto guši. Ukoliko se donese gore navedena odluka u kojem bi se neki najmovi stanova povećali i do 5 puta više smatram da će građani, neki iz bunta, a neki iz nemogućnosti prestati plaćati najmove što će dovesti do većeg broja ovrha koje će se kasnije teško naplatiti. Smatram da je Gradu</p>	
-----	-----------------	---	---	--

		<p>Članak 2. i 3.</p>	<p>Zagrebu u cilju da se više uprihodi od najma stanova, ali isto tako smatram da mu je isto važno da su stanovi kvalitetno i pravilno zbrinuti jer više vrijede ukoliko unutar istih netko stanuje i plaća najam, nego da budu prazni ili puni, a da se za iste ne plaća najam.</p> <p>Povećanje cijena u vidu praćenja stopa inflacije na godišnjoj razini bila bi realnija opcija, ukoliko je neizbježna opcija povećanja cijena stana.</p> <p>Na članke 2 i 3. Potrebno je dodatno definirati što su točno prihodi članova kućanstva, je li to ukupan neto prihod ili samo ono što je građaninu isplaćeno na tekući račun (obustave na plaću i slično).</p> <p>Prosječna plaća u Gradu Zagrebu nije stvarno stanje i mogućnost građana da plati najamninu stana jer da je pojedino kućanstvo bilo u mogućnosti plaćati najam stana kod privatnika, ne bi se obratilo/ javilo na najam Grada Zagreba iz razloga što su cijene uvijek bile niže nego u privatnom sektoru.</p>	
45.	Ivica Pavić		<p>Predloženi nacrt je nepošten i nema veze sa zdravim razumom ni logikom.</p> <p>Nigdje u svijetu se najam nekretnine ne naplaćuje po visini dohotka korisnika nego isključivo po kvadraturi, lokaciji, uređenosti itd.</p> <p>Isto tako korisnici ne mogu birati stanove kojima upravlja Grad, kao ni njihovu veličinu ni lokaciju, nego postoji kriterij brojnosti kućanstva i po tome se određuje kvadratura koju će pojedino kućanstvo dobiti na korištenje.</p> <p>Ovdje dolazimo do toga da će npr.</p>	

kućanstvo od 5-6 članova iz Jelkovca koje je dobilo stan od 100-120m², a legalno je zaposlen jedan član ili niti jedan nego primaju socijalnu pomoć, plaćati 270-320kn/mjesečno.

S druge strane imamo bračni par bez djece koji su obadvoje zaposleni i po broju članova su dobili 30-45m²,imaju legalne poslove i primaju po 1000-1200€/mj, što je visina zagrebačkog prosjeka i njima će se naplatiti 600€ ili 4520kn za 40m² ne namještenog stana a ovima za 120m² 320kn/mjesečno.

Postoji mogućnost da te dvije obitelji žive vrata do vrata i da se svaki dan pozdravljaju, samo što ovi iz malog stana moraju ići na posao a ovi iz velikog pošalju djecu pred zgradu koja uništavaju zajedničku imovinu, čemu svjedočim svakodnevno.

S obzirom da sam predstavnik u Podbrežju,naselju gdje su većinom gradski stanovi, ovom odlukom bi došlo do selekcije na način da bi normalni, vrijedni,radišni ljudi bili prisiljeni otići na tržište jer za 600€ se može unajmiti namješten stan od 60-70m² umjesto 40m² ne namještenog, gdje su vam prvi susjedi mogući

kriminalci,narkomani,neradnici i korisnici socijalnih pomoći.

Kada se istjera većina ovih koji rade i naseli one koji ne rade,dobijemo getto kriminalaca, gdje će onda to sve ekspodirati.

Mogu vam reći da je policija i sada svakodnevno po dva-tri pita na intervenciji u Podbrežju a poslije ove odluke ne znam što će biti.

- S obzirom da se više ne definira pojam kao obiteljsko domaćinstvo nego samo kao kućanstvo to znači da se mogu prijaviti npr.migranti koji se nalaze u hotelu Porin, koji nisu niti u rodu, njih 5-6 i dobiti stan od 100-120m²,nitko nije zaposlen, najamnina će

			<p>im biti 40-50€, a mogu raditi na crno gdje im padne na pamet.</p> <ul style="list-style-type: none">- Imamo trenutno poplavu stranih radnika iz dalekih zemalja koji će dok ova odluka stupi na snagu udovoljiti kriteriju od godinu dan boravka u Zagrebu i svi će imati prednost pred zagrebačkim obiteljima koji tu žive 30-40godina koji rade legalno a ovi strani su svi prijavljeni na minimalac i udovoljavaju kriteriju za socijalni stan.- Što se tiče moga primjera osobno, primanja moje obitelji (mene i supruge) nas drže u socijalnom najmu ali s obzirom da sam prošle godine (koja je referentna) preuzeo dužnost predstavnika suvlasnika za dvije zgrade u naselju Podbrežje i s tom naknadom prelazim u javni najam tako da bi zapravo ovo što dobivam kao predstavnik trebao plaćati gradu veću najamninu. <p>Ispada da bih se trebao brinuti o vašim zgradama 365 dana u godini, dan i noć, besplatno.</p> <p>Ako se pak odselim u privatni najam i samim time prestanem biti predstavnik, opet upadam u socijalni najam ali više nemam pravo na stan. U naselju smo održali sastanak stanara na ovu temu i jednoglasno smo složni da se radi o NE pravednom kriteriju koji nema veze sa logikom i zdravim razumom. Nitko se ne bi bunio da se donese odluka o povećanju najamnine po m², ali kriterij cijene po prihodima kućanstva nema nikakvog smisla i zdrave logike.</p> <p>Tako da vas ovim putem u ime 314 korisnika gradskih stanova u naselju Podbrežje molim da ovu odluku poništite</p>	
--	--	--	--	--

46	Ivana Obrad	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p> <p>Primjedbe i prijedlozi na pojedine članke nacrt prijedloga akta s obrazloženjem</p>	<p>Poštovani, novim prijedlogom o visini najamnine će te gore navedeno napravite još veće socijalne slučajeve, i ovakvom trenutnom teškom ekonomskom situacijom svoje građane te staviti na prosjački štap. Živim u Zagrebu cijeli život, i ovakav odnos prema građanima nisam još doživjela.. I ovako svoja primanja najvećim djelom izdvajamo za stanovanje i režije.., s time da imam osobno četvoro djece, pa možete sami izračunati da nam najamnina poraste i 20 eura koliko bi nam i ovako već lošu kvalitetu života pogoršali.. Vjerujemo da ovaj prijedlog gore naveden neće proći osobno u ime moje obitelji i građana grada Zagreba. To poskupljenje nije 10%,nego 100 %, a ni pravno gledano u ugovoru o javnom najmu nije dozvoljeno toliko poskupljenje.</p> <p>Izrazito neadekvatno obrazloženo.</p>	<p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimecima povećati. Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine stambene politike Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.</p>
47.	Anto Grgić	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Smatram da povećanje stanarine nije prihvatljivo u takvom postotku. Prema podacima za izračun, stanarina će nam se povećati za duplo, ako ne i više, a nama kao obitelji sa primanjima ispod prosječne plaće isplaćene u gospodarstvu to nije prihvatljivo. Za početak, u gradskom najmu smo od 2010. godine jer nam je banka rekla da nismo kreditno sposobni za nekretninu koja odgovara našim potrebama, dok Vi smatrate da smo kreditno sposobni za plaćanje isto</p>	<p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimecima povećati. Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to za Razred 1. postotak se</p>

		<p>Primjedbe i prijedlozi na pojedine članke nacrt prijedloga akta s obrazloženjem</p>	<p>tolike cijene najma. Ušli smo u prazan stan, a kako bi ga namjestili morali smo dići kredit. Također stan koji koristimo je u vlasništvu grada Zagreba i grad je kao stanodavac dužan vršiti popravke i održavanje. Što grad ne čini nego sve snosimo sami o svom trošku.</p> <p>Još jednom naglašavam, smatram da povećanje u tolikom postotku nije opravdano obzirom da je ovaj projekt bio zamišljen kao priuštivo stanovanje za obitelji koji nemaju vlastite nekretnine jer si ih ne mogu priuštiti. Nije prihvatljivo niti pravdano da stanodavac ne rješava i ignorira problem. Mi nemamo nikakvu pomoć od vas, koju ste nam dužni ispoštovati dok s druge strane povećavate cijenu stanovanja.</p> <p>Umjesto podizanja cijene najma, ponudite mogućnost otkupa stana sa povoljnim uvjetima kreditiranja od strane grada sa uračunatim već plaćenim najamninama.</p>	<p>određuje na razini 12%, za Razred 2. postotak se određuje na razini 16%, a za Razred 3. postotak se određuje na razini 24%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.</p> <p>Prodaja stanova nije predmet ovog Zaključka.</p>
48.	Božica Bartolac	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Cijena robe / usluge, u ovom slučaju najma stana ne može se određivati prema prihodu najmoprimca, odnosno prihodu pojedinog kućanstva, već cijena treba biti temeljena na vrijednosti robe/usluge koja se pruža – u ovom slučaju vrijednosti stana koji se daje u najam. Nacrt prijedloga Zaključka treba uskladiti s PROVEDBENOM UREDBOM KOMISIJE (EU) 2021/1049 o načelima za procjenu usluga stanovanja, a kojom se propisuju temeljne metode izračuna najamnine. Uredba nigdje ne navodi izračun najamnine prema prihodu najmoprimca/kućanstva, već se sve metode baziraju isključivo na elementima stana koji se iznajmljuje. Pa tako u izračun mogu biti uključeni</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Cijena najama za socijalno ugrožene osobe se određuje prema kvadraturi i iznosi 0,36 eura po kvadratu. Najam stanova koji služe za priuštivo stanovanje u stanovima koji su u javnom vlasništvu ne služi za ostvarivanje profita gradu te u tom smislu tržišno određivanje cijena prema vrijednosti nekretnine koja se iznajmljuje, a u čiju računicu ulaze lokacija, kvadratura i drugi elementi ne dovodi do ostvarivanja ciljeva stambene politike grada Zagreba. Javni fond stanova ne služi tome da se</p>

		<p>različiti elementi, poput kvadrature stana, starosti zgrade u kojoj se nalazi, lokacije na kojoj se nalazi i opremljenosti stana.</p> <p>Kao što je cijena za najam stanova za socijalno ugrožene određena prema kvadraturi stana kojeg najme, na isti način treba određivati i cijenu za priuštivo stanovanje prema <i>Modelu javnog najma</i>, s time da se uspostavlja druga osnovica za izračun cijene najma prema kvadraturi. Ta osnovica treba biti uspostavljena na temelju vrijednosti stana, a ne prihoda kućanstva koje je u najmu stana.</p> <p>U slučaju donošenja ovakvog Zaključka upitna postaje sama ideja priuštivog stanovanja za sve građane. Jer, javni najam treba omogućiti građanima koji nemaju riješeno stambeno pitanje da si osiguraju krov nad glavom na način da, kada plate najam, uspiju održati svoj životni standard. Ako se predloženi Zaključak usvoji, priuštivo stanovanje izjednačit će se sa stanovanjem za socijalno najugroženije, koje je poseban model i za koje postoje posebne kvote (jer postoje natječaji za socijalni najam, po drugim kriterijima i po drugom cjenovnom modelu). No, oba modela trebaju promicati priuštivo stanovanje za svoje korisnike i zaštititi ih od divljanja tržišnih cijena, omogućivši im ekonomsku i lokacijsku stabilnost. Stoga je nacrt prijedloga ovoga Zaključka donesen u suprotnosti s <i>Načelom pravičnosti</i>, propisanoga Zakonom o socijalnoj skrbi, a kojim se izrijekom sprječava korištenje prihodovno cenzusa na način koji dovodi određenu skupinu građana u nepovoljan položaj: „Osoba koja ostvaruje naknade i usluge iz sustava socijalne skrbi ne može njihovim korištenjem postići povoljniji materijalni položaj od osobe koja sredstva za život</p>	<p>svaki kvadrat naplati bez obzira na socijalne uvijete. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu ni dostupni i priuštivši za ciljanje skupine stambene politike Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivo stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena</p>
--	--	---	--

		<p>ostvaruje radom ili po osnovi prava koja proizlaze iz rada.“</p> <p>U slučaju donošenja Zaključka prema predloženoj nacrtu, nameće se pitanje koja je strategija upravljanja Grada Zagreba gradskom imovinom. Jer, ako cijena ne ovisi o vrijednosti robe/usluge tj. financijskim izdacima potrebnima za održavanje stanova, već o tome koliko ljudi u najmu je zaposleno i koju plaću primaju, postaje nejasno na čemu Grad Zagreb bazira svoja financijska predviđanja prilikom upravljanja nekretninama koje ima u vlasništvu.</p> <p>Nacrt prijedloga Zaključka potrebno je uskladiti sa Strategijom upravljanja imovinom Grada Zagreba za razdoblje 2020.-2026. u kojoj se ne nalazi kategorija „priuštivi stanovi“, a koja se koristi u ovome Nacrtu prijedloga Zaključka. Ili je potrebno prije donošenja Zaključka koji koristi kategoriju „priuštivi stanovi“, istu prvo uvesti i definirati u Strategiji.</p> <p>Određivanje visine najamnine prema prihodu svakog pojedinog najmoprimca tj. njegovog kućanstva je pravno neutemeljena. Svi akti koji se odnose na određivanje najamnine referiraju se na izračun cijene prema objektu najma (stanu), a ne subjektu (najmoprimcu). Ovaj članak, kao i cijeli prijedlog Zaključka, nužno je povući i sastaviti novi nacrt prijedloga Zaključka, koji će, zajedno s Člankom 3. biti u skladu sa sljedećim:</p> <ol style="list-style-type: none">1. PROVEDBENOM UREDBOM KOMISIJE (EU) 2021/1049 o načelima za procjenu usluga stanovanja, a kojom se propisuju temeljne metode izračuna najamnine (Uredba od 10. studenoga 2021.)2. Zakonom o najmu (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)3. Odlukom o utvrđivanju visine	
--	--	---	--

		<p>slobodno ugovorene najamnine (Narodne novine broj 120/00)</p> <p>Niti jedan od navedenih dokumenata ne predviđa prihod kućanstva kao temelj za uspostavu cijene najma. Sve propisano ukazuje isključivo na izračun prema samom stanu ili stanju zgrade u kojoj je stan koji se daje u najam. Pri tome se mogu koristiti sljedeći parametri za utvrđivanje cijene najma: kvadratura stana, starost/stanje zgrade u kojoj se nalazi, lokacija na kojoj se nalazi, opremljenosti stana, pa čak i ugled naselja u kojem se nalazi objekti koji se daju u najam.</p> <p>Također, prijedlog određivanja cijene najamnine u Članku 3. Nacrta prijedloga Zaključka o visini cijene najamnine u suprotnosti je s onim što propisuje Ustav Republike Hrvatske, koji definira Republiku Hrvatsku kao „jedinственu i nedjeljivu demokratsku i socijalnu državu u kojoj se jamče i osiguravaju ravnopravnost, slobode i prava čovjeka i državljanina, te promiče njihov gospodarski i kulturni napredak i socijalno blagostanje.“</p> <p>Prijedlogom iz Članka 3. dokidaju se slobode i prava najmoprimaca na napredovanje i bolje plaćeni posao. Prijedlog određivanja cijene najamnine priuštivog stanovanja / stanova u javnom najmu iz Članak 3. onemogućuje najmoprimcima da postignu bolji životni standard, jer se povećanjem primanja povećava i cijena najamnine – iz čega proizlazi da najmoprimci u javnom najmu neće moći podići svoj životni standard, jer svako povećanje primanja znači veće izdatke za najmninu, ne ostavljajući prostora za financijski rast, pa tako niti za osobni rast i razvoj najmoprimca i članova njegove obitelji/kućanstva javno najmnog stana u kategoriji koja se u ovom Nacrtu prijedloga naziva „priuštivo stanovanje“.</p>	
--	--	---	--

49.	Vjekoslav Đulabić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Smatram da povećanje stanarine nije prihvatljivo u takvom postotku. Prema podacima za izračun, stanarina će nam se značajno povećati, a nama kao obitelji s primanjima ispod prosječne plaće isplaćene u gospodarstvu grada Zagreba to nije prihvatljivo, niti smo u mogućnosti izdvajati mjesečno toliki iznos za stanarinu. Pogotovo zato što sam ja osobno umirovljenik, a supruga mi je trenutno nezaposlena i prijavljena je na burzu.</p> <p>Za početak, u ovom smo stanu već 13 godina i nikada nije bilo problema s naše strane što se tiče plaćanja. Ovo nam je trenutno jedina opcija za priuštivo stanovanje s obzirom na cijene nekretnina na tržištu i u gradu Zagrebu. Iz već navedenih razloga nismo kreditno sposobni za nekretninu koja odgovara našim potrebama. Stan koji koristimo je u vlasništvu grada Zagreba i grad je kao naš stanodavac dužan vršiti popravke odnosno nedostatke. Od početka stanovanja koje traje od 2010. godine bilo je nekoliko nedostataka što se tiče stana i same zgrade. Prvo su nedostajala vrata od nekoliko soba koja su naknadno ugrađena te slavine u kupaonici zbog čega smo ključeve dobili nekoliko tjedana kasnije od predviđenog. Osim toga nedostajale su i završne lajsne na stepenicama unutar stana. U nekoliko navrata smo prijavljivali navedeno i osobno išli u prostore grada Zagreba, ali isto nije nikada završeno. Također prijavljivali smo i probleme trušenja unutarnjih zidova, ali nitko se nije odazvao. Prije nekoliko godina svim stanarima u ulazu je iznenada došao visoki račun za vodu. Smatralo se da negdje voda curi budući da isto nije bilo zabilježeno na brojlima od stanova. Vlasnik stanara je iz proračuna zgrade financirao nekoliko različitih</p>	<p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati. Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vežanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.</p>
-----	-------------------	---	--	--

		<p>Primjedbe i prijedlozi na pojedine članke nacrtu prijedloga akta s obrazloženjem</p>	<p>izvođača radova, ali niti jednom nije otkriveno gdje voda curi i curi li uopće. Na kraju se taj povećani iznos računa za vodu dogodio samo jedan mjesec i njega su na kraju morali podmiriti svi stanari u vlastitom trošku. Napominjem, to se dogodilo samo jedanput što znači da voda nigdje nije curila, a računi su se morali podmiriti. Što se tiče same zgrade, krov je prije nekoliko godina bio popravlján, a fasada je u lošem stanju za relativno noviju zgradu. Također stanari su iz vlastitog proračuna nadograđivali balkone sa zaštitnim limom zbog prokišnjavanja. Još jednom naglašavam, smatram da povećanje u tolikom postotku nije opravdano s obzirom na to da je ovaj projekt bio zamišljen kao priuštivo stanovanje za obitelji koji nemaju vlastite nekretnine jer ih si ne mogu priuštiti. Nije prihvatljivo niti opravdano da stanodavac ne rješava i ignorira probleme u stanu. Mi nemamo nikakvu pomoć od vas, koju ste nam dužni ispoštovati dok s druge strane povećavate cijenu stanovanja.</p> <p>Umjesto podizanja cijene najma, ponudite mogućnost otkupa stana sa povoljnim uvjetima kreditiranja od strane grada sa uračunatim već plaćenim najamninama. O ovome se već pričalo prilikom prvog potpisivanja ugovora za najam stana, ali je samo stalo na priči.</p>	
50.	Joso Jurjević	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Prema izjavama gospodina Željka Matijašeca objavljenima 10. kolovoza 2023. godine na T-portalu, novi prijedlog bi trebao obeshrabriti one s najvišim primanjima da konzumiraju gradski stan do kraja razdoblja na koji su sklopili ugovor, te da se taj stan što prije ustupi onima kojima više treba. S tim da im se stanarina povećava 6 mjeseci od donošenja odluke. Nadodaje i kako je to „to je zaokret u stambenoj politici”</p>	<p>Prodaja stanova nije predmet ovog Zaključka.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimecima povećati. Novim su prijedlogom</p>

		<p>te „dodaje da to nije većina, već manjina - oko 10 posto slučajeva.“ Postavlja se pitanje zašto Grad Zagreb ne donese odluku o maksimalnim primanjima kućanstva i jednostavno toj manjini ukine pravo na konzumiranje gradskih stanova. Jasno mi je da par pojedinaca koji su trenutno članovi gradske uprave ovdje određuje definiciju „priuštivog“ stanovanja, ali molim da se uzme u obzir da svatko od vas, pa vjerojatno i ja, imamo svoje viđenje priuštivog, naročito u vrijeme inflacije, povećanih troškova života i režija. No, složiti ćete se ili ne, reći da je promjena najamnine od 200%, 300% za kućanstva sa srednje niskim ili nižim primanjima (npr. Kao 1500, 1600 za 4 člana kao što spominjete u gore navedenom članku) „priuštiva“ je granično s uvredom.</p> <p>Isto tako, predlažem da se ponude modeli otkupa stanova za postojeće korisnike stanova koji bi za to bili zainteresirani i žive u njima, neki i po 25 godina i dulje. Postojeći prijedlog u potpunosti ignorira tu mogućnost pa bih volio znati koji razlozi stoje iza toga.</p> <p>Članak 3. – ukratko, smatram da su predloženi postotci/izračuni previsoki - Konkretno, ja sam u mirovini već 4 godine, radio sam u Zagrebu cijeli radni vijek 41,5 godina i ostvario mirovinu u iznosu od 398 eura. Supruga također radi cijeli radni vijek u Zagrebu ima 38 godina staža. Ona iduće godine ide u mirovinu tako da će naša primanja drastično pasti. Na mom primjeru bi stanarina od 122 eura narasla na 350 eura, što je skoro 300 % i mišljenja sam da to nije nikako u redu. Dakle, zajedno smo 80 godina iz naših plaća uplaćivali porez i prirez gradu, 25 godina plaćamo što zaštićenu, što slobodno ugovorenu najamninu i smatram da nije u redu da ne možemo normalno živjeti u</p>	<p>zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.</p> <p>Prodaja stanova nije predmet ovog Zaključka.</p> <p>Isto kao i prethodno.</p>
--	--	--	--

		<p>Članak 6.</p>	<p>zasluženoj mirovini i da je krov nad glavom osnovni uvjet za život dostojan čovjeka.</p> <p>Trebala bi se sagledati cijela slika svakog pojedinog najmoprimca te redefinirati postotke koji su ponuđeni za plaćanje najma i donijeti odluke koje su potkrijepljene dokazima, npr: duljina boravka u Zagrebu, konkretno ja od 1977. a supruga od 1984. godine, pošteno odrađeni radni staž, plaćanje svih režija i stanarine u roku dospijeca.</p> <p>Također, na kraju da dodam i to da imam ugovor o najmu koji ističe tek 2026. godine i ne vidim nikakvog razloga da se on stavlja izvan snage 6 mjeseci od objave Zaključka o visini najamnine dok ugovori za stanare sa zaštićenom najamninom vrijede do dana do kad su sklopljeni. I kod njih je moguće da će im se situacija promijeniti na bolje, pa stoga mislim da je predloženo čista diskriminacija najmoprimaca koji imaju ugovore sa slobodno ugovorenom najamninom tim više što im je kupovna moć danas manja nego kad su ti ugovori sklopljeni a najamnina im preko noći raste 300%.</p>	
51.	Georg Koch	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Nisu navedeni kriteriji za umirovljenike i stim u svezi nedovoljna informiranost.</p> <p>S obzirom na to da sam (neinformiran) umirovljenik, zamolio bih nadležne da umirovljenicima ne povećavaju najam, ako je moguće da najam smanje zbog inflacije i svekolikog sve većeg poskupljenja životnih troškova.</p>	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju.</p> <p>Prema Odluci o najmu stanova umirovljenici ostvaruju dodatne bodove tijekom natječaja, a prema Zaključku o visini najamnine umirovljenici će plaćati najaminu kao i ostali najmoprimci budući se najamnina određuje prema mjesečnim primanjima kućanstva kako stoji u članku 3. stavak 3. ovog Zaključka.</p>

52.	Mario Serdar	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p> <p>Primjedbe i prijedlozi na pojedine članke nacrta prijedloga akta s obrazloženjem</p>	<p>Smatram da je predloženi nacrt određivanja najamnine diskriminativan, ne korektan i ne pravedan.</p> <p>Na ovaj način zapravo će te dovesti do masovnog iseljavanja na području Novog Jelkovca i drugih stanova koji su u javnom najmu. Oni koji redovno plaćaju najminu i brinu o stanu u kojem žive biće primorani da odu, jer će plaćati visoku cijenu najma, zato što štata imaju dobre prihode zahvaljujući svome trudu, radu, volji i želji da sebi i svojoj obitelji omoguće bolje uvjete života. Ti ljudi biće kažnjeni.</p> <p>Tu se zapravo gubi ona bit javno najmnih stanova, a to je kvalitetno stanovanje po prihvatljivoj cijeni. Takav model naplate funkcionira u mnogim europskim gradovima kojima Zagreb želi parirati, a s druge strane povoljno djeluje na tržišni najam sprečavajući divljanje cijena. Nova cijena najma bi se izjednačila sa tržišnim gdje se onda gubi svaki smisao pojma javnog najma. Svjesni smo poskupljenja, inflacije i svega što utječe na cijenu održavanja zgrade. Kao neko rješenje i prijedlog za rješavanje problema cijene najma, mogli bi uzeti u obzir povećanje cijene najma za 15/20/30 % na trenutnu cijenu najma, a ne prema prihodima. Nekima bi došlo do drastičnog poskupljenja najma, na taj način se kao što već rekaoh kažnjavaju ljudi sa nešto više od prosječne plaće, a po meni najgore će proći oni koji nemaju djecu ili žive sami.</p> <p>Smatram da je javni najam stanova pogodan za sve obitelji, pogotovo one mlade koji ne zele biti dio dužničkog bankarskog robstva, naročito sad kad cijene nekretnina i kamatne stope nisu najpovoljnije.</p>	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliko će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimecima povećati. Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.</p>
-----	--------------	--	---	--

			<p>Ako se podigne cijena najma ljudi koji spadaju u kategoriju 2, a takvih je najviše će za recimo stan od 80/90 kvadrata izdvajati od 520-800€ što je više nego rata kredita. Ti ljudi će iseliti is stanova. A oni koji nisu kreditno sposobni zato što su se našli u raznim situacijama tipa gubitak posla, bolest, porodiljni i td.oni će morati prihvatiti ove da kažem lihvarske, ucjenivačke uvjete. Jer u konačnici novi prijedlog naplate najamnine biće sve samo ne povoljan, što i je njegova bit i funkcija.</p> <p>Apeliram na radnu skupinu da sagledaju sve prijedloge i primedbe nas stanara. Smatram da se može naći korektno riješenje povećanja cijena najamnine koji bi bio povoljan za sve nas. A već sam naveo da to bude određeni postotak na trenutnu cijenu najma a ne da se zadire u naše prihode, gdje su troškovi za četvoročlanu obitelj ((manja dijeca) i ne tako mali.</p> <p>Jedan od prijedloga , koji se ne tiče konkretno najma je i onaj da nam možda ponudite otkup stanova u kojima živimo uz neki pogodan model otkupa koji bi bio dobar za grad kao i za nas kao korisnike. Grad bi tako ostvario prihode od prodaje stanova a ujedno bi i zgrade tj stanovi dobili vlasnike koji bi se morali brinuti o istoj kroz plaćanje pričuve i sličnog.</p>	<p>Prodaja stanova nije predmet ovog Zaključka.</p>
53.	Vesna i Goran Tortić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Ne slažemo se s navedenim prijedlogom zaključka iz sljedećih razloga:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nepravedno je linearno donošenje zaključka kojim se najamnina veže isključivo uz prihode korisnika bez uvida u stanje svakog pojedinog stana; 	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju. Cijena najama za socijalno ugrožene osobe se određuje prema kvadraturi i iznosi 0,36 eura po kvadratu. Najam stanova koji služe za priuštivo stanovanje u stanovima koji su u javnom vlasništvu ne služi za ostvarivanje profita gradu te</p>

			<ol style="list-style-type: none"> 2. Prihodi ne odražavaju imovinsko stanje korisnika; 3. Nisu svi stanovi isti pa se najamnina treba vezati uz stan a ne uz prihode; 4. Kako će se valorizirati dosadašnja ulaganja korisnika stanova; 5. Nejasno je što je sa Ugovorima o najmu kojima je regulirano plaćanje slobodno ugovorene najamnine tzv. ekonomske najamnine; 6. Nemoguće je „odokativno“ donositi zaključke i odluke bez konkretne analize stanja gradskih stanova (npr.starosti zgrade, odnosno stana, oštećenja u potresima i sl.) i saznanja koliko stanova zadovoljava standarde stanovanja. <p>7. Što će biti sa stanovima za koje je zadnjom Odlukom prekinut postupak prodaje?</p>	<p>u tom smislu tržišno određivanje cijena prema vrijednosti nekretnine koja se iznajmljuje, a u čiju računicu ulaze lokacija, kvadratura i drugi elementi ne dovodi do ostvarivanja ciljeva stambene politike grada Zagreba. Javni fond stanova ne služi tome da se svaki kvadrat naplati bez obzira na socijalne uvijete. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu ni dostupni i priuštivši za ciljanje skupine stambene politike Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivo stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena</p> <p>Prodaja stanova nije predmet ovog zaključka.</p>
54.	Andriana Žabić	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>Određivanje visine najamnine</p> <p>Mišljenja sam da visinu najamnine</p>	<p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliko će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se</p>

		<p>Primjedbe i prijedlozi na pojedine članke nacrt prijedloga akta s obrazloženjem</p>	<p>doista treba povisiti, ali ne na predloženi način. Predlažem da i za kategoriju priuštivo stanovanje ostane određivanje visine najamnine po kvadratu, te da se ista odredi realno, odnosno uzimajući u obzir „tržišne“ cijene iznajmljivanja privatnih stanova i uz to dvije vrlo bitne činjenice, a to su: gradski stanovi su neopremljeni i nenamješteni a u slučaju naselja Novi Jelkovec se nalaze u zgradama koje su loše izgrađene (krovovi propuštaju vodu, podrumi se pune vodom, vlažni su...) a za što barem do sada većinski vlasnik nije pokazao razumijevanje odnosno brinuo o istom kao dobar gospodar.</p>	<p>najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati. Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena. Nadalje visina najamnine će se umanjiti za 20% za stanove u gradskoj četvrti Sesvete.</p>
55.	Petra Jurković	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>Po zbroju primanja meni osobno bi stanarina iznosila između 700-900e sto je svakako nerealno. Moj suprug radi u Austriji stoga imamo nešto veća primanja, ali mora se uzet u obzir i njegovi troškovi u Austriji i troškovi putovanja.</p> <p>Troje malodobne djece u obitelji to iziskuje dodatne troškove, neplanirane troškove.</p> <p>Iznos stanarine koji sada placam za stan na adresi Rimski put 50, je 244e sto je realno za najam u gradskom stanu. Stoga se zaista nadam da do ovakvog drastičnog povećanja najamnine neće doći jer zaista neznam kako će ljudi</p>	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu ni dostupni i priuštivi za ciljanje skupine stambene politike Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivo stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena</p>

			<p>placat stanarinu!</p> <p>Ovim putem iskazujemo veliko nezadovoljstvo vašim prijedlogom jer ni u jednoj državi članici EU nema ovakvih velikih cijena za gradski najam pocevsi od Njemačke koja je znatno ispred nas po puno toga!</p>	
56.	<p>Pravobranitelj za osobe s invaliditetom</p> <p>Anka Slonjšak</p>	<p>Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem</p>	<p>S obzirom da se u ranije predloženoj Odluci o najmu stanova kojima Grad Zagreb raspolaže kao temeljni kriterij predviđa mjesečna neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama u Gradu Zagrebu, a u predmetnom prijedlogu Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb se kao kriterij za utvrđivanje visine najamnine stanova uzima u obzir prosječna mjesečna plaća isplaćena u gospodarstvu Grada Zagreba, predlažemo terminološko, ali i suštinsko usklađivanje ova dva prijedloga.</p> <p>Ujedno predlažemo da se osobama kojima su dani stanovi u najam na temelju ranije Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreb, broj 22/09,15/12,22/13 i 11/20) odredi visina najamnine u narednih pet godina kao prijelazno</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimalca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimalcima povećati.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Najmoprimalci kojima će najamnina sukladno ovom zaključku biti povećana treba ostaviti vrijeme prilagodbe da bi se</p>

		<p>Članak 3. Zaključka</p>	<p>razdoblje na način kako je to ugovoreno u trenutku kada su im dani stanovi na korištenje, odnosno pod uvjetima tada važeće Odluke. Mišljenja smo da bi to vrijeme predviđeno svojevrsnim prijelaznim razdobljem omogućilo ili osiguravanje mjesta življenja na neki drugi način ili prilagođavanje novoodređenim uvjetima.</p> <p>Nadalje, prijedlogom Zaključka u članku 3. stavku 1. zaštićena najamnina predviđena je za osobe koje su ostvarile pravo na najam stana ukoliko njihova primanja ne prelaze 30% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini po članu kućanstva za višečlana, a 50% za samačka kućanstva, dok se za sve druge osobe koje su ostvarile pravo na najam stana čija primanja prelaze imovinske cenzuse propisane čl. 3. st. 1. visina najamnine određuje u postotcima od 15-25% od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stan razvrstano u tri platna razreda. Invaliditet osoba u značajnijoj mjeri ograničava i umanjuje mogućnosti pristupačnog stanovanja iz više razloga. Prije svega osobe s invaliditetom usporedbi s drugim osobama bez invaliditeta imaju povećane životne troškove (troškove nabavke i/ili nadoplata ortopedskih pomagala, lijekova, usluga asistencije i pomoći drugih u aktivnostima koje zbog invaliditeta ne mogu samostalno obavljati, a koja im se ne osigurava kroz javno dostupne usluge i sl.). Navedeno u značajnoj mjeri urušava i negativno utječe na životni standard osoba s invaliditetom i samo po sebi predstavlja rizik od osiromašenja. Nadalje, treba uzeti u obzir da se osobe s invaliditetom susreću i s objektivnim preprekama bilo da</p>	<p>pripremili za povećanje najamnine ili eventualno zbog povećanja iznosa najamnine vratili stan u posjed Grada Zagreba. Stoga je predloženim zaključkom predviđeno da će se od 01.07.2024. utvrditi iznos najamnine u skladu s ovim zaključkom.</p> <p>Visina najamnine a umanjuje se za 20% za stanove u kojima je član kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III i IV stupnjem funkcionalnih nesposobnosti.</p>
--	--	--------------------------------	--	--

		<p>unajmljuju stan (vrlo ograničeni izbor fizički pristupačnih stanova) ili kupuju stan. Pri tome su zaposlene osobe s invaliditetom u moguće još nepovoljnijoj situaciji, osobito ukoliko imaju primanja veća od ovim prijedlogom zaključka propisanih cenzusa - koja su vrlo često nedostatna za kreditnu solventnost za na primjer kupnju vlastite nekretnine za život, a istovremeno u visini koja prelazi određene cenzuse propisne člankom 3 stavcima 2 i 3 i zbog toga potpadaju pod neki od viših platnih razreda. Dodatno moramo istaknuti kako je zapošljavanje osoba s invaliditetom, posebno onih osoba III i IV stupnja invaliditeta, u Republici Hrvatskoj, pa time i na području Grada Zagreba, izuzetno izazovno, te da se takve osobe koje teško mogu na neke drugačije načine osigurati svoje stambeno pitanje u pristupačnim građevinama, zapravo „kažnjava“ zbog njihovog rada. Kao primjer navodimo kućanstvo u kojem žive dvije osobe s invaliditetom, obje zaposlene, koje zarađuju više od predloženih prihodovnih cenzusa i time bi morali plaćati najvišu naknadu. Međutim, ukoliko jedan član tog istog kućanstva prestane raditi, onda istovremeno ispunjavaju potreban uvjet za ostvarivanje prava na korištenje stana u vlasništvu Grada Zagreba i plaćaju znatno nižu naknadu. Takvim pristupom nikako se ne ohrabruje postojeće korisnike gradskih stanova, osobe s invaliditetom, na korištenje i iskorištavanje njihove preostale radne sposobnosti, nego ih se naprotiv upućuje na migraciju s tržišta rada u područje socijalne skrbi.</p> <p>Stoga predlažemo da se zbog svega navedenog razmotri mogućnost umanjenja visine najamnine za osobe s težim ili teškim invaliditetom, odnosno za osobe s III i/ili IV stupnjem</p>	
--	--	---	--

			funkcionalnih nesposobnosti.	
57.	Renata Tišljier	Članak 2.	<p>Članak 2. <i>Osobama koje su ostvarile pravo na najam stana, a čija primanja 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.</i></p> <p>Članak 3. <i>Osobama koje su ostvarile pravo na najam stana, a čija primanja 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:</i></p> <p><i>Razred 1: Visina primanja za višečlana kućanstva po članu kućanstva manja od 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini</i></p> <p><i>Razred 2: Visina primanja po članu kućanstva od 50 do 80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini</i></p> <p><i>Razred 3: Visina primanja po članu kućanstva veća od 80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini</i></p> <p><i>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana. Za Razred 1. postotak se određuje na razini 15%, za Razred 2. postotak se određuje na razini 20%, a za Razred 3. postotak se određuje na razini 25%.</i></p> <p>Želim Vas pitati da li znate da</p>	<p>Primjedbe se ne prihvaćaju. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu ni dostupni i priuštivši za ciljanje skupine stambene politike Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivo stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena</p> <p>Visina najamnine a umanjuje se za 20% za stanove u kojima je član kućanstva osoba s težim ili</p>

		<p>ovom odlukom veliki broj korisnika s „prosječnima“ primanjima a koja su zapravo puno manja od prosječne isplaćene plaće u gradu Zagrebu će biti doveden u jako lošu financijsku situaciju, s obzirom na ogromna poskupljenja koja su se dogodila od uvođenja eura mnogi neće niti biti u mogućnosti podmirivati osnovne uvijete života.</p> <p>Po ovome ispada da ako za samo 1 cent prelaziš 30% prosječne plaće grada Zagreba moraš plaćati 15%, 20%, 25% svojih primanja, dali je itko od radne skupine napravio realne izračune za prosječna primanja.</p> <p>Postavljam pitanje da li Vi smatrate da s primanjima od 1400-1800 eura je realno da se podmire svi životni troškovi jedne obitelji i da se može koliko toliko pristojno živjeti?</p> <p>Što će se dogoditi kada naš sin koji sada upisuje diplomski diplomira i zaposli se? Po ovim izračunima mi tada možda nećemo moći biti korisnici najma, pa smo iz statusa zaštićenog najmoprimca došli po vašim izračunima do srednjih i visokih primanja a dok se sin ne daj Bože zaposli i završi školovanje naša se primanja nisu povećala niti za jedan cent imamo ista primanja kao i prije i ista smo sirotinja kao i prije ali za vas ne jer smatrate da možemo plaćati tržišnu cijenu najma stana.</p> <p>Moj suprug je invalid ima i psihičke poteškoće zaposlen je bez obzira na teškoće u zdravstvenom stanju i radi, od kada smo pročitali ovo on je u jako lošem psihičkom stanju što naravno utieće na cijelu našu obitelj. Radovali smo se kada ste pobijedili na izborima i svi smo Vam dali naš glas jer smo</p>	<p>teškim invaliditetom, odnosno III i IV stupnjem funkcionalnih nesposobnosti.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisti koliki će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimaca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati</p>
--	--	---	---

			<p>vjerovali da ćete još poboljšati socijalne uvijete kako za nas srednje životne dobi tako i za mlade da im se omogući da mogu nakon školovanja živjeti i raditi u svom rodnom gradu a ne da moraju odlaziti vani jer su tamo bolji uvjeti. Po ovome ispada da ćemo suprug i ja sa 50+ godina završiti na ulici, niti jedna banka nam neće odobriti stambeni kredit jer imamo mala primanja to znamo jer smo prije prijave na listu za gradski stan obišli sve banke i niti jedna nama sa malim primanjima nije odobrila kredit za kupnju stana. Da li je u redu da ćemo suprug i ja raditi čitav radni vijek preko 41 godine staža svaki a nećemo biti u stanju zaraditi svaki po 20M2 kvadratnih nekretnine tj. 40M2 zajedno u cijelom radnom stažu od preko 41 godine svaki a pošteno radimo i plaćamo porez i prirez? Što nas čeka jednoga dana kada odemo u mirovinu? Živimo u strahu što nam donosi budućnost. Nadam se da ćete razmotriti i donijeti razumniju odluku jer mnogo nas je koji će ovakvim modelom biti dovedeni u jako tešku financijsku situaciju, a mnogi bi po ovome mogli ostati i bez jedinoga doma, a pravo na dom i rad bi trebali imati svi zar ne?</p>	
58.	Alojzija Šakoronja	Načelne primjedbe i prijedlozi na predloženi nacrt akta s obrazloženjem	<p>-ne možete na isti način tretirati osobe koje žive u Zagrebu preko npr. 30 godina i osobe koje su doselile u Zagreb prije godina dana</p> <p>-ne možete jednako tretirati osobe koje imaju u vlasništvu drugu nekretninu na području RH i osobe koje to nemaju</p> <p>-ne možete jednako tretirati osobe koje žive u bračnoj</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Člankom 1. Zaključka određeno je da se ovim zaključkom određuje iznos mjesečne najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih</p>

			<i>donešena u tom obliku. Smatram da se radi o ekonomskoj diskriminaciji.</i>	određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliko će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimalca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimalcima povećati.
61.	Danijela Carić	Načelno	U gradskom najmu sam već 13. godina. Samohrana sam majka s malodobnim djetetom. S obzirom na moje prihode neprihvatljivo mi je ovakvo povećanje najamnine. Zainteresirana sam za otkup stana uz priznavanje već uplaćenih najamnina kao dio kupoprodajne cijene.	Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliko će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimalca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimalcima povećati.
62.	Dijana Trošelj	Načelno	Predloženim Nacrtom prijedloga Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb uvode se, kao temelj za izračun visine najamnine, prihodovni razredi, pri čemu se najamnina obračunava prema prihodu kućanstva (samačka ili višečlana). Koristeći svoju značajnu pregovaračku snagu u odnosu na najmoprimalce stanova kojima upravlja Grad Zagreb, a suprotno načelima savjesnosti i poštenja, načelu ravnopravnosti ugovornih strana, načelu jednake vrijednosti i dobroj poslovnoj praksi, Grad Zagreb donošenjem Nacrta prijedloga Odluke o najmu i Nacrta prijedloga Zaključka o visini najamnine, pokušava nametnuti korisnicima javno najamnih stanova nerealni i neutemeljeni trošak najamnine, kako bi im stvorio neodrživu financijsku situaciju i naveo ih na napuštanje stanova za koje su ostvarili/stekli pravo najma kroz javni natječaj. Neupitno je da gradska uprava može (i prema biračima koji su joj dali mandat za upravljanje Gradom: mora!) modelirati, upravljati i mijenjati politike iz različitih područja, no komunicirane	Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliko će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimalca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimalcima povećati.

politike koje su bile temelj davanja povjerenja građana za njihovu provedbu gradskoj upravi, ne smiju ili se, u odgovornom i demokratskom društvu, ne bi smjele mijenjati bez prethodno obrazložene promjene politike, osobito politike koja se tiče egzistencije cca 6.000 obitelji.

Gradska uprava ima široku slobodu procjene modela provođenja vlastite politike, no ta je sloboda javne uprave ograničena ustavnim zahtjevima koji proizlaze iz vladavine prava i pravne sigurnosti (članak 1. Protokola 1, Konvencije EU).

Načela za procjenu usluga stanovanja, jedno su od pitanja definiranih u Delegiranoj uredbi Komisije (EU) 2020/21471 o popisu pitanja kojima se osigurava pouzdanost, iscrpnost i ***usporedivost podataka o bruto nacionalnom dohotku po tržišnim cijenama (u daljnjem tekstu: BND).***

U cilju pouzdanosti, iscrpnosti usporedivosti podataka o BND-u, agregati BND-a i njihovi sastavni dijelovi trebaju bi biti usporedivi u svim državama članicama EU i usklađeni s relevantnim definicijama i računovodstvenim pravilima Europskog sustava računa 2010. („ESA 2010.”)², zbog čega su definirana načela za procjenu usluga stanovanja.

Navedeno je propisano odredbama ***PROVEDBENE UREDBE KOMISIJE (EU) 2021/1949*** od 10. studenoga 2021. ***o načelima za procjenu usluga stanovanja za potrebe Uredbe (EU) 2019/516 Europskog parlamenta i Vijeća o usklađivanju bruto nacionalnog dohotka po tržišnim cijenama (Uredba o BND-u)*** i stavljanju izvan snage Odluke Komisije 95/309/EZ, Euratom i Uredbe Komisije (EZ) br. 1722/2005.

Člankom 5. navedene Uredbe, u području usluga stanovanja za države članice EU, propisana je primjena detaljnih načela iz Priloga za procjenu proizvodnje, intermedijarne potrošnje i transakcija s inozemstvom, a u PRILOGU: Načela koja države članice moraju primijeniti za procjenu proizvodnje, intermedijarne potrošnje i transakcija s inozemstvom u području usluga stanovanja, određene su

temeljne metode, stratifikacija stambenog fonda, izvori za procjenu bazne godine i metode ekstrapolacije te su propisana načela za postupanje.

U poglavlju 1.2. Stratifikacija stambenog fonda, točkom 1.2.1.

Čimbenici koji utječu na razinu najamnine, detaljno su opisane varijable kojima se određuju razine najamnine.

Između ostalog, razinu najamnine određuju karakteristike stambenog objekta i zgrade (površina i broj soba, prostorije stana, oprema zgrade, arhitektura...) te karakteristike okoline (lokacija stambenog objekta – grad ili udaljena lokacija, prijevoz, trgovine, škola, ugled i sigurnost okruga), i dr.

U Točki 1.2.1. Čimbenici koji utječu na razinu najamnine izrijekom je navedeno da je visina najamnine razmjerna veličini stambenog objekta.

Sukladno navedenom, ***Nacrt prijedloga Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb nije u skladu s PROVEDBENOM UREDBOM KOMISIJE (EU) 2021/1949 od 10. studenoga 2021. o načelima za procjenu usluga stanovanja za potrebe Uredbe (EU) 2019/516 Europskog parlamenta i Vijeća o usklađivanju bruto nacionalnog dohotka po tržišnim cijenama (Uredba o BND-u) i stavljanju izvan snage Odluke Komisije 95/309/EZ, Euratom i Uredbe Komisije (EZ) br. 1722/2005.***

PRIJEDLOG 1:

- Povući iz procesa javnog savjetovanja i donošenja predstavljeni Nacrt prijedloga Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb i donijeti novi, koji će biti sukladan važećoj europskoj i hrvatskoj zakonskoj regulativi.

Obrazloženje: predloženi Nacrt prijedloga Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad u suprotnosti je s europskim pravom, odnosno Provedbenom Uredbom EU 2021/1949, a posebno u dijelu: Točka 1.2. Stratifikacija stambenog fonda; 1.2.1. Čimbenici koji utječu na razinu najamnine navedene Uredbe, visina najamnine razmjerna je

veličini stambenog objekta (prema površini i sobnosti).

PRIJEDLOG 2:

- Imenovati novu Radnu skupinu za pripremu ovog akta, budući da je Radna skupina u ovom sastavu pokazala evidentnu površnost i neupućenost u materiju

Obrazloženje: Stavljanjem u javnu raspravu Nacrta prijedloga Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb, nakon 18 mjeseci rada na ovoj temi, članovi Radne skupine nedvojbeno su naštetili ugledu Tijela koji predlaže ovaj Nacrt. Ne provjeriti mjerodavno hrvatsko i europsko zakonodavstvo prije stavljanja u javnu raspravu ovakvog akta, upućuje na krajnji nemar, nekompetentnost i podcjenjivanje hrvatske (zagrebačke) javnosti.

PRIJEDLOG 3:

- U Radnu skupinu koja će se imenovati za izradu novog Nacrta prijedloga Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb, uključiti predstavnika skupine na koju se akt odnosi, odnosno predstavnika najmoprimaca javno najamnih stanova

Obrazloženje: U cilju transparentnosti i otvorenosti u postupku donošenja odluka tijela javne uprave općenito njihovom radu, osim stručnjaka iz područja stanovanja, pravnika, ekonomista i sociologa, svakako bi trebao biti i predstavnik skupine na koju se akt odnosi, i koja će sudjelovati u njegovom provođenju. Takav multidisciplinarni pristup svakako bi doprinio otvorenom dijalogu, povjerenju, suradnji i partnerstvu građanstva i tijela državne/lokalne uprave.

PRIJEDLOG 4:

- U javnom prostoru, gradska uprava treba prestati širiti govor mržnje³ i stvaranja neprijateljskog, ponižavajućeg okruženja, odnosno prikazivanja najmoprimaca javno najamnih stanova kao privilegirane skupine i društvene parazite.

Obrazloženje: Sukladno čl. 160. Statuta Grada Zagreba⁴ u skladu sa zakonom, Statutom Grada Zagreba i drugim

propisima, gradonačelnik donosi pojedinačne akte i opće akte za provedbu gradskih odluka, ukoliko je za donošenje istih ovlašten. Navedenim je člankom Statuta, kao i važećom Odlukom o najmu javno najamnih stanova, gradonačelnik ovlašten donijeti Zaključak o visini najamnine kojim se regulira visina najma u javno najamnim stanovima. Poznato je da je prilikom preuzimanja upravljanja Gradom od strane g. Tomaševića, provedena revizija svih ugovora o najmu javno najamnih stanova, pa je u dvije godine od preuzimanja upravljanja Gradom, Gradonačelnik i gradska uprava kojoj je na čelu, mogao pokrenuti donošenje novog Zaključka i povišenje najamnine za javno najamne stanove, ukoliko je smatrao da je to potrebno i opravdano. Prema tome, ***odgovornost za sadašnji iznos najamnine koji plaćaju najmoprimci javno najamnih stanova je isključivo na gradskoj upravi***, dok međutim, ta ista gradska uprava, u javnoj komunikaciji s vrlo negativnom konotacijom, prikazuje najmoprimce javno najamnih stanova kao društvene parazite, osobe koje, na uštrb socijalno ugroženih skupina, koriste stanove po povlaštenoj najamnini (izjava gradonačelnika Tomaševića⁵). Izjava Gradonačelnika kako se „konačno, uvodi red u preko 6.000 najamnih stanova koje Grad Zagreb ima u vlasništvu“ potpuno je neprimjerena.

Potrebno je naglasiti da su uvjeti ostvarenja prava na najam gradskog stana transparentno navedeni i objavljeni i u aktima Grada Zagreba i u javnim pozivima za najam gradskih stanova sa slobodno ugovorenom najamninom, a privremene i konačne liste reda prvenstva za odabir javno najamnih stanova sadrže detaljno prikazano bodovanje. Radi se, dakle, o zakonitom i transparentnom postupku i procesu.

Budući da ***nova orijentacija gradske uprave u upravljanju stambenim fondom Grada Zagreba na isključivo socijalno ugrožene skupine građana predstavlja zaokret i suprotnost stambenoj politici najavljujanoj u predizbornoj kampanji i, u protekle dvije godine, u javno komuniciranoj politici*** (izgradnja novih stanova za

		<p>potrebe javnog najma, povećanje dostupnosti javno najamnih stanova svim građanima, 288 novih stanova u Podbrežju za javni najam), osim čega predstavlja i latentno ukidanje Modela javnog najma (kako se pokušava provesti donošenjem Odluke o najmu i Zaključka o visini najamnine), nije definirana kao mjera provođenja socijalne politike i u suprotnosti je sa svim donesenim stambenim politikama Grada Zagreba, kao i sa Strategijom upravljanja imovinom Grada Zagreba za razdoblje 2020.-2026., ne može se govoriti o iznimci od diskriminacije, dozvoljenoj zbog provođenja mjera socijalne politike, budući da ovakve mjere nisu službeno donesene i definirane.</p> <p>Pri tome, načelo socijalne pravičnosti (čl.5) Zakona o socijalnoj skrbi⁶ jasno navodi da „osoba koja ostvaruje naknade i usluge iz sustava socijalne skrbi ne može njihovim korištenjem postići povoljniji materijalni položaj od osobe koja sredstva za život ostvaruje radom ili po osnovi prava koja proizlaze iz rada“.</p> <p>PRIJEDLOG 5:</p> <p>- Iznos najamnine odrediti sukladno europskim i hrvatskim propisima i pozitivnoj praksi, ne ugrožavajući egzistenciju tisuća zagrebačkih obitelji i pojačavajući negativne efekte gospodarske krize, inflacije i uvjetima života</p> <p>Obrazloženje: Partnerski odnos gradske uprave i građana Grada Zagreba, u ovom slučaju, korisnika javno najamnih stanova, temelj je za izgradnju i poboljšanje uvjeta stanovanja svih društvenih i socijalnih skupina građana i predstavlja polaznu točku za dijalog i unaprjeđenje cjelokupnog sustava javnog najma.</p> <p>Činjenica da gradska uprava jednostrano donosi akte (u ovom slučaju Nacrt prijedloga Zaključka o najmu), bez uključivanja adresata, provedenih analiza i suprotno javno prezentiranim i važećim stambenim politikama potvrđuje zlouporabu pregovaračke pozicije od strane gradske uprave. Izravna posljedica ovakve odluke je nametanje nepravedne visine najma na štetu najmoprimaca, korisnika javno</p>	
	<p>Članak 2</p> <p>Članak 3,4 i 5</p>		

			<p>najamnih stanova, dok je neizravna posljedica ograničavanje ili potpuno onemogućavanje ostvarenja prava na javni najam stanova određenim skupinama građana Grada Zagreba.</p> <p>Članak 2: - Prijedlog: "Osobama koje su ostvarile pravo na najam stana" zamijeniti s „Najmoprimcima“</p> <p>Obrazloženje: činjenica da je netko ostvario pravo na najam stana ne znači i da mu je dodijeljen stan, pa izraz „Osobama koje su ostvarile pravo na najam stana“ treba zamijeniti sa „Najmoprimcima“, budući da je Najmoprimac ugovorna strana Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom (ili, kako će se već zvati u budućnosti)</p> <p>Članak 3., 4. i 5.: - Prijedlog: Izmijeniti u cijelosti</p> <p>Obrazloženje: Članci 3.,4. i 5. su u suprotnosti s Provedbenom Uredbom EU 2021/1949, a posebno u dijelu: Točka 1.2. Stratifikacija stambenog fonda; 1.2.1. Čimbenici koji utječu na razinu najamnine navedene Uredbe, visina najamnine razmjerna je veličini stambenog objekta (prema površini i sobnosti).</p>	
63.	Čukelj Biljana	Načelno	<p>Trebalo bi ostati kao što je dosad bilo plaćanje (cca 230€) mjesečno. Ionako mi je to najveći račun koji uvijek teško platim, a moram! U odnosu na cijene najamnine nije pošteno da se povećaju kako je to u prijedlogu nacрта, jer su stanovi već u dugom korištenju i to je meni osobno jedina mogućnost stanovanja u odnosu na moja primanja. Zaista bi mi se ugrozila egzistencija ukoliko se najam toliko poveća!</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimaca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati.</p>
64.	Yasmin Hajjar	Članak 1	<p>Članak 1. smanjuje se postotak sa dosadašnjih 50% na 30% prihoda po članu kućanstva, u odnosu na prethodnu odluku - znači da će veliki dio zaštićenih najmoprimaca to prestati biti, iako je stvarno stanje drugačije, te su troškovi života i posljedice inflacije ogromne. Samim minimalnim povećanjem plaća koje su ljudi dobili zbog inflacije, ovim ih se</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima</p>

		<p>Članak 4</p> <p>putem pokušava staviti u veće platežne razrede. Korisnici zaštićene najamnine koji su dobili stan na osnovu invalidnosti, prilikom produljenja najma izjednačeni su u uvjetima i dohotku sa drugima zaštićenim najmoprimcima. Također ljudi koji nešto više zarađuju, a djeca ili oni sami imaju zdravstvene probleme, samim time i veće troškove, ovim snižavanjem postotka direktno ih se dovodi u nepovoljan položaj.</p> <p>Članak 4. Revalorizacija nije objašnjena na koji način će se provoditi, niti u kojem roku se donosi rješenje. Kod ovakvih povišenja najma, te donošenja zaključaka i odluka, mora se uzeti u obzir opremljenost stana koji izdaje Grad Zagreb u najam (a svi su izdani kao ne namješteni), lokacija, prometna povezanost, dostupnost parkinga, prosječna cijena najma u naselju, a sve sukladno Zakonu o najmu, što je u ovom slučaju članak 10. Zakona o najmu povrijeđen. Po Zakonu o najmu povećanje najma može biti maksimalno 20 posto tržišne cijene najma stana i kvadrature, uzimajući u obzir sve parametre, a ne prihode najmoprimca. Nadalje, privatni najmodavci ne zadiru u visinu prihoda.</p> <p>Rijetko tko od njih plaća porez, te caruje crno tržište. Iznajmljuje se stan, a ne prihod najmoprimaca. Smatramo da je povrijeđen i članak 7. Zakona o najmu. Grad Zagreb kao dobar gospodar ne rješava pravovremeno prijavljene nedostatke ili veće štete, te su korisnici prepušteni o svom trošku sanirati nastale štete prouzročene lošom izgradnjom, te se ovime dobiva dojam da Grad pokušava sav teret prevaliti na korisnike stanova.</p>	<p>povećati.</p> <p>Novim prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Isto ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati.</p> <p>Zaključkom je predviđeno da u slučaju smanjenja prihoda za više od 30 % po članu kućanstva u prethodnoj godini, najmoprimac može tražiti revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora, te se prilikom produženja najma revalorizira iznos najamnine.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliko će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimcima povećati.</p> <p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Navedena primjedba nije predmet ovog Zaključka.</p>	
65.	Anonimno	Načelno	<p>1. Primjedba:</p> <p>Kvadratura stana je izbačena iz obračuna određivanja najma</p> <p>Prijedlog:</p> <p>U cijenu najma stana uvrstiti i kvadraturu pojedinog prostora kao kao što je to bilo i do sada</p> <p>Obrazloženje:</p> <p>Prilikom odabira stana se uzimala u</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Javni fond stanova ne služi tome da se svaki kvadrat naplati bez obzira na socijalne uvijete.</p> <p>Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivši za ciljanje skupine stambene</p>

		<p>obzir kvadratura stana s obzirom na broj članova domaćinstva. (čl.29. Odluke o najmu stanova iz 2018. godine) Ovim novim modelom će se dogoditi da stanovi u istoj kategoriji (javni najam) manje kvadrature budu duplo skuplji po m² od stanova veće kvadrature. Postavlja se pitanje da li će u tom slučaju biti omogućen prelazak u stanove veće kvadrature / sobnost za one koji plaćaju najviše. 2. Primjedba:</p> <p>Ovim modelom se posebno penaliziraju samci i nema socijalne osjetljivosti za osobe sa invaliditetom, samohrane roditelje i umirovljenike. Prijedlog: Dodati klauzulu po kojoj bi se u kućanstva u kojima živi osoba s invaliditetom, samohrani roditelj, samačko kućanstvo ili isključivo umirovljenici prilikom izračuna dodao jedan član kućanstva više. Obrazloženje: Na ovaj način cijena najma za najranjivije bila bi niža ali bi se isto tako omogućilo i ostalim građanima novoformirana cijena jako povećana nije prevelik udar na njihov standard. Samohrani roditelji i samci ovise o samo jednoj plaći te ako se razbole ili izgube posao ne mogu se osloniti na drugi prihod partnera.</p> <p>Čl. 3 Nacrta: Primjedba: Predložena visine najma bi bila veliki na standard korisnika. Prijedlog: Zamijeniti tekst nacrta: Razred 1 - plaća 15% viša u odnosu na prethodni iznos najamnine Razred 2 – plaća 20% viša u odnosu na prethodni iznos prijašnje najamnine Razred 3 – plaća 25% viša u odnosu na prethodni iznos prijašnje najamnine Odnosno prema formuli: R1: Iznos prijašnjeg najma + 0,15 * iznos prijašnjeg najma R2: Iznos prijašnjeg najma + 0,20* iznos prijašnjeg najma R3: Iznos prijašnjeg najma + 0,25* iznos</p>	<p>politike Grada Zagreba.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Čija primanja ne prelaze 50% za samačka domaćinstva prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba visina najamnine određuje se u visini zaštićene najamnine. Visina najamnine umanjuje se za 20% za stanove u kojima je član kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III i IV stupanjem funkcionalnih sposobnosti.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimalca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimalcima povećati.</p>
--	--	--	--

			<p>prijašnjeg najma Obrazloženje: Na ovaj način se kod najmoprimca stvara osjećaj sigurnosti i također treba uzeti u obzir da je u stanove trebalo dosta uložiti i opremiti ih jer su prilikom preuzimanja bili prazni. Najmoprimci još otplaćuju kredite za njihovo namještanje.</p>	
66.	Dino Mešanović	Načelno	<p>-prihodovni cenzus kao uvjet je diskriminirajuć -odlukom se podržava rad na crno -nije u skladu s politikom priuštivog stanovanja koja je bila početna ideja naselja Novi Jelkovec - od naselja se radi „geto“, stanovi su ionako u lošem stanju a mogli bi spasti na često mijenjanje i neodržavanje Prijedlog: s obzirom na inflaciju povećanje najamnine do max 20 % za sve korisnike gradskog stana, a tko želi ostvariti olakšicu od grada da dostavi prihode kojim bi se ostvarila olakšica (obitelji s malim primanjima), kao što je to slučaj za gradske vrtiće</p> <p>Članak 3 ČLANAK 3: Članak nije u okviru Zakona o najmu stanova (članak 10 (2)), gdje se najamnina ne smije uvećati za više od 20 % prosjeka najma u tom naselju, (prosjeak je oko 200 eura – Novi Jelkovec)</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimac pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina.</p>
67.	Damir Grubić	Načelno	<p>- samačka kućanstva nemaju mogućnost ostvariti najniži kriterij priuštivog stanovanja (razina 15%) jer do nacrtu do 50% spadaju u socijalno ugrožene - samačka kućanstva u kojemu je jedna osoba i ta osoba je OSI težeg oblika hendikepa (korisnik kolica, oštećenje donjih ekstremiteta, spastika parapareza) nemaju apsolutno nikoga drugoga na koga se osloniti u slučaju bolovanja ili bilo kojeg oblika bolesti, samim time su i novčano ovisni jedino o poslu tj prihodu od posla - destimulirajuća je činjenica kako ja kao zaposlen OSI vrlo lako prelazim 50% prosječnih neto primanja za Grad ZG, no samim time i tretiram se apsolutno kao „zdravi“, ne-OSI građanin jer se primjenjuje jednak tretman, tj cjenovni cenzus - isplativije mi je biti nezaposlen,</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimac pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina.</p> <p>Visina najamnine umanjuje se za 20% za stanove u kojima je član kućanstva osoba s težim ili teškim invaliditetom, odnosno III. i IV- stupnjem funkcionalnih sposobnosti.</p>

pogotovo jer upravo kako bi nešto uspio napraviti u svom životu sam završio fakultet (jer u suprotnome – tko bi zaposlio invalida...), radio sam kod privatnika i trenutno sam u državnoj instituciji te odrađujem full količinu posla kao osoba bez hendikepa i na temelju svega mi Grad ZG uzima porez i prirez – za soc ugrožene između ostaloga?! Složit ćemo se svi da nije fer, iz perpektive OSI-ja koji je produktivan član društva, a i Grada Zagreba - stan u javnom najmu za koji sam aplicirao i ostvario pravo je upravo stan s oznakom INV, prilagođen je upravo osobi u kolicima te kao postojeći korisnik prava najma, te ispoštovanih 5 godina svih potraživanja – nije pošteno da me se jednako tretira kao zdravu osobu JER JA TO NISAM.

Apsolutno nepostojanje nikakve empatije niti uzimanja u obzir prema težim oblicima hendikepa, pogotovo ovakav cjenovnik gdje se kažnjava npr OSI-ja s potencijalno povišenjem iznosa stanarine, dok s druge strane upravo od tog rada tih osoba – se upravo i Grad financira, i ostali socijalno ugroženi! Koji ne žele možda raditi, jer zašto bi radili?! Samom računicom moj slučaj je vrlo jednostavan, osobna invalidnina + naknada za nezaposlene + bon od Grada = ~3000 kuna, renta po kvadratu ukupno ispod 200 kuna – pa zašto bi uopće radio?! Za druge, zdrave, mlađe i sposobnije od mene, pogotovo uzevši u obzir mojih 25 godina koliko sam dugo OSI i u kojima sam i srednju tehničku završio i računarstvo višu? Kako bi bio atraktivan nekom poslodavcu, kao OSI?! Prijedlog – kućanstva u kojima se nalazi jedna ili više teško hendikepiranih osoba (jedan od rangova je npr korištenje inv kolica, samo za primjer) da imaju povlašteniji cjenovni cenzus od drugih. Jasno se zahvaljujem Gradu Zagrebu za pravo na najam te se nadam da ću ga zadržati, no kao samac i kao OSI u kolicima – ja nemam drugdje osim na cestu. Usto, radim full radno vrijeme, 40 sati tjedno, nezahvalan i kompliciran posao te ovakvo tretiranje „za sve jednako“ meni osobno dođe kao pljuska za sav napor koji itekako ulažem više nego da sam zdrav, za sve posljedice koje imam zbog toga, te nepošteno se

			čovjek osjeća kada npr vidi zdravog pokraj sebe, ne radi, najam i većina režija po ubitačno povlaštenim uvjetima koji ne dolaze od nikuda nego upravo iz svih nas koji rade.	
68.	Anonimno	<p>Članak 2- Članak 3- Članak 6- Pragovi su dosta nisko postavljeni. A rasponi unutar pragova su široki (od 30-50%,od 50-80%). Ukupni postoci za plaćanje veliki.</p> <p>Plaće su jako opterećene inflacijom i poskupljenjima. Jesen sigurno donosi nova poskupljenja energenata i svega ostalog. Plaće ne rastu ni približno koliko rastu svi drugi troškovi. U obzir nije uzeta inflacija, potrošačka košarica, davanja kojima su plaće opterećene kao npr. krediti za opremanje stana, alimentacije, djeca sa poteškoćama u razvoju, djeca sa invaliditetom itd.</p> <p>Članak 2 Slažem se da je do 50% prosječne mjesečne plaće po članu za socijalni najam bilo previsoko (pogotovo gdje je 4,5,6 članova), jer većina ljudi u javnom najmu (i općenito) ima takva primanja, i jednostavno nije realno ni pravedno.</p> <p>Članak 3 No nije pravedno ni ljude podijeliti u 3 kategorije i odrediti plaćanje po ukupnim primanjima bez ijednog drugog socijalnog kriterija. Općenito plaćanje po ukupnim primanjima i bez obzira na kvadraturu nije pravedno. Kvadratura se i dalje treba uzimati u obzir.</p> <p>Načelno Za mnoge to onda prestaje biti javni najam. Gubi svoj smisao i postaje nemilosrdan tržišni najam gdje se za par godina može izgubiti stan (bez obzira na ulaganje i opremanje u potpunosti), ili najamnina može značajno porasti (dvostruko, trostruko). Ljude se ovim prijedlogom jednostavno diskriminira i penalizira a mnoge i protjeruje. Žalosno je da se prosječna plaća tj. koji euro više smatra imućnim. Također se i par sa plaćama od cca 830 eura smatra</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimec pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina.</p>	

imućnim, oni će isto prijeći cenzus od 70% za višečlana kućanstva. Imućnima se smatra i obitelj u kojoj su djeca postala punoljetna te uz studije rade da ne budu na teret roditeljima. Sve će se to gledati kao prihodi iako to nisu stalni, dugoročni ni realni prihodi. Ta djeca će uskoro možda i otići od roditelja, no prije toga, roditelji će izgubiti stan ili će plaćati puno više. To nije priuštiv najam, niti siguran dugoročni najam. Realno potiče se i rad na crno. Ti ljudi kao i mnogi drugi nit su imućni, niti imaju kamo. Apsurdno je da će se ljudi bez krova nad glavom, bez nekretnine u svom vlasništvu, morati prisilno iseliti a uselit će se moći oni sa nekretninama po Dalmaciji i EU, i oni sa 1 godinom boravka u Zagrebu.

Prosječne ljude bez krova nad glavom ne treba iseljavati iz stanova. Možda eventualno postaviti neki gornji prosjek npr. ako primanja prelaze 4000 e. U doba inflacije, galopirajućih poskupljenja, krize pred vratima, u doba kad je tržište najma i kupnje stanova prešlo sve granice priuštivosti za naše građane, kada ljudi i da hoće, ne mogu dobiti tako velike kredite za kupnju stana, znači vrte se u začaranom krugu, ova odluka je potop za koncept javnog najma. Trenutni javni najam pomaže mnogim obiteljima da budu iznad vode, drži ih u Hrvatskoj. Znam da se cijene trebaju korigirati ali dovoljno i na ovaj način, jednostavno nije ni humano ni socijalno osjetljivo. A uostalom, cijelo vrijeme se naglašava da se želi omogućiti povoljan najam potrebitijima, čemu onda dizanje najamnine 100, 200, 300%? Naplaćivanje stanarine prema ukupnim primanjima i u tim postotcima je harač za mnoge. U ugovorima bi trebala biti i klauzula da najamnina od ugovora do ugovora ne može drastično poskupiti. Ravnat se po tržišnim cijenama i gledati da je uglavnom malo povoljnije, odstupa od ideje o javnom najmu i u konačnici neće

			pridonijeti zauzdavanju cijena na tržištu.	
69.	Renata Ćurić	Načelno	<p>Smatram da predloženi nacrt kojim se određuje visina najamnine nije pravedan, niti socijalno niti demografski i da će nove visine najamnine dovesti do masovnog iseljavanja ljudi iz gradskih stanova pogotovo u naseljima poput Novog Jelkovca i Podbrežja. Novi prijedlog nacrta isključuje najbitniju odrednicu javnog najma, a to je prihvatljiva cijena. Novim prijedlogom cijene najma bi se izjednačile s tržišnim cijenama. Gradonačelnik i njegovi zamjenici u izjavama naglašavaju važnost poticanja najma stanova što je potpuno kontradiktorno s prijedlogom. Slažem se da je zbog svih poskupljenja, trenutna cijena najma preniska i da treba povećati cijenu najma, ali ne na ovaj način i ne ovako drastično. Nekim stanarima doći će povišenja najma od preko 200% ili 300%. Na taj način praktički se kažnjava ljude koji zarađuju nešto više od prosječne plaće (koja im i ovako ne pokriva mnogo), a pogotovo se kažnjava ljude koji nemaju djece. U telefonskom razgovoru sa djelatnicom grada Zagreba potvrđeno mi je da bi moj najam koji trenutno iznosi 242 eura poskupio na cca 700. To stvarno nije normalno i to je protivno svim obećanjima gradonačelnika. Ovakvim prijedlogom se kažnjavaju osobe koje imaju nešto veća primanja, a nigdje u prijedlogu se ne spominje da većina ljudi ima kredite koji nisu iskazani u plaćama nego se za mjesečnu ratu kredita direktno terete tekući računi. Kako se onda može gledati prihod građana kada je sigurno veliki dio tog prihoda smanjen otplatom kredita. Novi sustav kažnjava visokoobrazovane ljude koji su se usudili obrazovati da bi zarađivali za naše pojmove normalne plaće, ali koji i dalje ne žele plaćati doživotno kredit banci nego su se odlučili za javni najam. Nepravedno je i to što se može desiti da se nekome naplaćuje i po 1000 eura i više najamnine samo zato što su recimo liječnici ili odvjetnici ili sveučilišni profesori i zarađuju neku „normalnu“ plaću od 2000 eura. Smatra li se da takvi</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimac pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina.</p>

		<p>ljudi nemaju što živjeti u naselju poput Novog Jelkovca ili Podbrežja? Novi sustav kažnjava i obitelji sa punoljetnom djecom koja su tek počela raditi, žive sa roditeljima već godinama u stanovima i sad umjesto da ta djeca napokon pomognu sami sebi, bit će kažnjeni povišenjem cijene najma. Novi Jelkovec nije samo naselje socijale nego i mladih obitelji sa pristojnim primanjima, a ovakva odluka bi dovela do masovnog iseljavanja iz naselja. Prijedlog je abnormalno povećanje najamnine a grad Zagreb se slabo ili uopće ne brine za stanove, ljudima prokišnjava u stanove i hodnike zgrada, godinama se moli da im se saniraju balkoni, terase jer su puni vode, u stanovima se po zidovima stvara vlaga. Ne reagira se na prijavljene nepravilnosti u stanovima, a u puno zgrada su loše izvedeni građevinski radovi (pločica na stubištu uopće nema pa se premaz na stepenicama ljušti i raspada, odvodi su loše napravljeni, ima toga puno za nabrajati).</p> <p>Osim toga, užasan je prijedlog Odluke o najmu da se ne produži najam ljudima koji imaju „prevelika“ primanja. Prilikom prijave na natječaj za javni najam prije 8 godina, a i u kasnijim javnim natječajima, bila je bitna financijska stabilnost, stalno zaposlenje, dodatno se bodovao status mlađeg znanstvenika, doktora znanosti, magistra znanosti, djelatnika u kulturi i javnog djelatnika.</p> <p>Odjednom ti isti stanovi koji su bili javno najamni stanovi postaju stanovi za stambeno zbrinjavanje osoba nižih i srednjih prihoda po priuštivim cijenama. Ovim prijedlogom Odluke te ljude koji su zadovoljili kriterije prošlih natječaja treba izbaciti iz stanova i ne produžiti im najam jer su se usudili biti visokoobrazovani i financijski stabilni koliko je to moguće u današnje vrijeme i imaju prihod veći od 70% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Gradu Zagrebu. Smatram da ovakav prijedlog pravilnika treba povući iz daljnje procedure, kao i Odluku o najmu stanova jer se time gubi najvažnija poanta javnog najma, a to je prihvatljivo stanovanje.</p>	
--	--	---	--

70.	Iskra Jušić	Načelno	<p>Iznjet ću nekoliko načelnih primjedbi na predloženi nacrt nacrt.</p> <p>1.Nije provedeno savjetovanje kako bi svi imali uvid u komentare, već je rasprava provedena isključivo na način koji nije transparentan javnosti. Uz to dio zainteresiranih najmoprimaca nije u mogućnosti služiti se tehnologijom niti im je dostupna. Tkd. razdoblje u kojem se javnost poziva na savjetovanje je usred ljeta i godišnjih odmora pa samim tim velik dio javnosti (i najmoprimaca) nije u toku s novim informacijama.</p> <p>2.Ovim nacrtom velikom broju postojećih stanara koji podmiruju svoje obveze ukinut će se pravo na najam zbog dohodovnog cenzusa- primjerice roditeljima kojima su djeca odrasla i zaposlila se i time povećala prihode kućanstva a istovremeno obitelj dovela do „prevelikih“ prihoda ili kod samohranih roditelja „koji su odlaskom djece..ukoliko imaju prosječne prihode u višem navedenom razredu postali „prebogatiji“ za najam priuštivih stanova a realno ne mogu konkurirati na tržištu privatnog najma a kamoli dizati kredit za kupnju nekretnine(zbog godina života i podignutih kredita koje su dizali planiranjem nekih životnih potreba)te su tako dovedeni u nezavidnu situaciju praktički ostaju“ na cesti“ jer nisu soc.slučajevi a niti imaju mogućnost plaćati ekonomsku cijenu najma.</p> <p>3. Istovremeno u prijedlogu Odluke o najmu godine potrebne prebivanja u Zagrebu smanjuju se ..od sada potrebnih 10 god. na svega jednu što je izravno na štetu svih građana ovog grada koji su u već postojećem najmu i koji desetljećima rade i privređuju u gradu Zagrebu i koji su stanove „dobili“ pod tada određenim uvjetima koje je propisao upravo Grad Zagreb a koje se sad ovim nacrtom stavljaju van snage i ti najmoprimci se unatoč zadovoljenim uvjetima i plaćanju najma stavljaju u neizvjesnu situaciju traženja nekretnine na slobodnom tržištu ili računanja prihoda uz stalnu penalizaciju ukoliko im isti postanu viši.</p> <p>4.Treba napomenuti da se ulaganje u nekretninu i amortizacija istog ne uzimaju u obzir uz istovremeno situaciju da se primjeri vandalizma i uništavanja</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Navedena primjedba nije predmet ovog zaključka</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimac pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Navedena primjedba nije predmet ovog zaključka</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Navedena primjedba nije predmet ovog zaključka</p>
-----	-------------	---------	---	--

		<p>gradske imovine u zgradama nisu kaznili deložacijom iz stanova što bi svakako bilo primjereno i u skladu sa zakonom o najmu.</p> <p>Primjedbe na čl.3 1.Određivanje cijene najma na ovakav način briše se najvažnija karakteristika priuštivog najma a to je prihvatljiva cijena za sve koji ne mogu svoj stambeni status riješiti drugačije – kupovinom ili najmom na slobodnom tržištu. 2.Prijedlog će biti velik i nepredviđen (budući da većina najmoprimaca ima važeće ugovore!) udar na egzistenciju korisnika stanova i puno obitelji a pogotovo samaca bit će ugroženo nepredviđenim povećanjem cijene najma.Nepredviđenim jer pravna snaga potpisanih ugovora ne bi trebala ni u kojem slučaju biti zanemarena a u skladu s tim i najmoprimci – korisnici stanova planirali su svoje životne obaveze- kredite, ulaganja u namještaj,školovanja i sl. 3.Nacrt prijedloga diskvalificira korisnike na više razina – prvo po prihodima(penalizira svako povećanje prihoda); zatim po bračnom statusu i po kategoriji roditeljstva budući da se financijski „kažnjavaju“parovi bez djece ili npr.samohrani roditelji s već odraslom i raseljenom djecom.</p> <p>Prijedlozi: 1. Povećanje cijene najma je potrebno ..prije svega postepeno ne u drastičnim postocima no svakako ne na način da se neke kategorije(gore spomenute) dovedu u krajnje loš položaj od npr.“ Socijalnih slučajeva „koji“ na papiru“ zadovoljavaju formalno uvjete a rade na crnom tržištu – neprijavljenih prihoda ili korisnika stanova koji su uredno prijavljeni s minimalnim prihodima a rade u inozemstvu ili onih koji su nasilno i protupravno ušli u stanove i Grad vodi sporove za iseljenje ali oni i dalje stanuju u predmetnoj nekretnini. 2. Kontrole korisnika tj.najmoprimaca trebaju biti nenajavljene i češće od jednom u 3 ili 5 godina pa bi se tako uočilo tko zaista koristi nekretninu i kako. 3.Sukladno kontroli provedba revizije korisnika-</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimac pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća.</p>
	Članak 3		
	Načelno		

			<p>Svih koji a.NE žive zsisista u stanovima b.Bespravno useljenih c.Ne održavaju primjereno stan ili devastiraju zajedničke prostorije d.Iznajmljuju stan u podnajam .e.Prikazuju dio prihoda Navedenim kategorijama otkazati ugovore i time nekretnine dati dalje u najam</p>	
71.	Benjamin Vuković	Načelno	<p>Poštovani, Ovim putem želim izraziti svoje neslaganje s predloženim Zaključkom o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb. Smatram da je izuzetno nekorektno što je javno savjetovanje održano tijekom ljeta i godišnjih odmora. Odluka o najmu i Zaključak o visini najamnine direktno dotiču preko 20 tisuća građana, a čini se da je gradska vlast propustila pružiti adekvatnu priliku svima zainteresiranima da se informiraju i izraze svoje mišljenje. Osim toga, izostala je i javna tribina o ovoj važnoj temi, kao i obavijest trenutnim korisnicima stanova o predstojećim promjenama. Smatram da predloženi model nije adekvatan za računanje visine najamnine, a to ću argumentirati u nastavku: Članak 2 definira visinu prihoda da bi se ostvarilo pravo na zaštićenu najamninu. Navodi se da primanja ne smiju preći 30% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba po članu kućanstva za višečlana kućanstva, odnosno 50% za samačka kućanstva. Tu se vidi velika negativna promjena od 20% u odnosu na Odluku o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09) gdje se u članku 33 navodi da Najmoprimcu čija mjesečna primanja po članu obiteljskog domaćinstva prelaze 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini gubi pravo na zaštićenu najamninu i ponudit će mu se ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom. To znači da je sadašnja gradska vlast smanjila mogućnost na ostvarivanje prava na zaštićenu najamninu u iznosu od 20% za višečlana kućanstva, u odnosu na prošlu odluku, što je krajnje</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Navedena primjedba nije predmet ovog zaključka</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća. Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimac pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina.</p>

		<p>neprihvatljivo.</p> <p>Postavlja se pitanje zašto je to tako, obzirom na visoke troškove života u Gradu Zagrebu i na ogromnu godišnju inflaciju u iznosu 12% u 2023. Gdje je tu socijalna osjetljivost?</p> <p>Kako je moguće da Grad s novim modelom u kojem s visokim najmom stanova, koji u nekim slučajevima premašuju i tržišne cijene, a uređeni vlastitim sredstvima najmoprimaca, prisiljava svoje građane na izlazak iz najma, ili čak izbacivanje po isteku ugovora ukoliko su premašili prag od 70% prosječne plaće za višečlana kućanstva ili 100% za samačka?</p> <p>Prema raznim ekonomskim pokazateljima često se koristi pristup baziran na postotku medijalne ili prosječne plaće kako bi se definirale različite kategorije primanja. Zato se može reći da se osobe s primanjem do 50% mjesečne plaće smatraju osobama izrazito niskih primanja, a osobe s primanjem od 50-75% prosječne plaće se smatraju osobama nižih primanja.</p> <p>Ukoliko je prag za ostvarivanje prava na zaštićenu najamninu snižen na 30%, postavlja se pitanje kome je stvarno namijenjena ta kategorija i zašto nije namijenjena i osobama nižih primanja iako ih se u prijedlogu nove Odluke predstavlja kao ciljanu skupinu.</p> <p>Osobe izrazito niskih primanja: Do 50% prosječne plaće. Dakle, osobe koje zarađuju do 588,50€ mjesečno spadaju u ovu kategoriju (primjer za 2022.).</p> <p>Osobe nižih primanja: Od 50% do 75% prosječne plaće. To znači osobe koje zarađuju između 588,50€ i 882,75€ mjesečno (primjer za 2022.).</p> <p>Predlažem da se za višečlana kućanstva postavi granica od 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini kao kriterij za dobivanje prava na zaštićenu najamninu, a 75% za samačka kućanstva. Na taj način će se svim najmoprimcima omogućiti dostojanstveniji život, unatoč nižim primanjima.</p> <p>Članak 3 definira visinu prihoda za ostvarivanje prava na najam po "priuštivim cijenama" i podijeljen je u 3</p>	<p>Isto kao prethodno.</p>
--	--	--	----------------------------

		<p>razreda.</p> <p>Razred 1 za višečlana kućanstva iznosi do 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini.</p> <p>Razred 2 iznosi od 50-80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini.</p> <p>Razred 3 iznosi preko 80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini.</p> <p>Iz ovog se jasno vidi da samačka kućanstva nikako ne mogu ući u Razred 1, obzirom da je u članku 2 za samačka kućanstva definiran prag zaštićene najamnine do 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini, a tu istu definiciju ima i Razred 1 u ovom članku. Stoga se može reći da su za samačka kućanstva predviđene samo Razina 2 i Razina 3, što nije korektno u odnosu na višečlana kućanstva koja se mogu svrstati u sva 3 razreda.</p> <p>Ovaj članak također definira i visinu mjesečne najamnine koja se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi.</p> <p>Za Razred 1 postotak se iznosi 15%, Razred 2 iznosi 20%, te Razred 3 iznosi 25%.</p> <p>Ukoliko osoba pređe iznos zaštićene najamnine, odnosno predviđenih 30% za višečlana ili 50% za samačka, preći će u jedan od 3 zadana razreda, te doživjeti ogroman porast u visini mjesečne najamnine.</p> <p>Primjer 1</p> <p>Prosječna plaća u Gradu Zagrebu za 2022. je iznosila 1177€.</p> <p>Samac u stanu od 40m² s neto plaćom od 588€ još uvijek spada u zaštićeni najam i plaćao bi ga 0,36€/m². U ovom primjeru najamnina za stan od 40m² bi iznosila 14,4€.</p> <p>Nakon što je platio najam stana, od plaće mu ostaje 573,6€</p> <p>Ukoliko taj isti samac dobije npr. povišicu od 50€ na poslu i plaća mu naraste na 638€, prema zadanim kriterijima prelazi iz zaštićenog najma u Razred 1 koji definira cijenu najamnine u iznosu 15% njegovih prihoda.</p> <p>U ovom primjeru bi taj isti samac najmninu platio $638 * 0,15 = 95,7€$.</p>	
--	--	--	--

		<p>Nakon što je platio najam stana, od plaće mu ostaje 542,3€</p> <p>Iako je dobio povišicu plaće od 50€, zbog ogromnog porasta najamnine stana od čak 665%, taj samac sad ima manji iznos plaće koji mu ostaje za život, nego što je to imao prije povišice.</p> <p>Postavlja se pitanje da li Grad ovakvim načinom naplate najamnine zapravo želi destimulirati građane da se trude, da napreduju, rade pošteno, razvijaju se na osobnom i poslovnom planu, ili možda želi poticati rad na crno i nerad.</p> <p>U ovom slučaju, zbog loše postavljenog modela naplate najamnine Grad na neki način kažnjava građane zbog napredovanja na poslovnom planu.</p> <p>Ovim primjerom želim ukazati na ogroman nesrazmjer predloženog modela naplate najma.</p> <p>Ovakav prijedlog zaključka predstavlja problem jer se visina najamnine određuje prema prihodovnim razredima, ali ti razredi nisu usklađeni s ekonomskim stvarnostima. Kako je moguće da osoba koja zarađuje 80% prosječne plaće Grada Zagreba plaća čak 25% svog prihoda na najmninu? To je ekonomski neodrživo, posebno kada se uzmu u obzir ostali životni troškovi, poput invaliditeta, bolesti, terapija, njege, lijekova, opterećenosti ratama kredita zbog uređenja i održavanja gradske imovine, troškovima popravaka i sl. o kojima radna skupina uopće nije vodila računa.</p> <p>Predlažem da se ovakav model naplate ne primjenjuje jer nije lako primjenjiv i nije fleksibilan zbog ranije spomenutih faktora. U prijašnjim odlukama i zaključcima nije postojala opcija izbacivanja iz stana, unatoč porastu prihoda. Također nije pošteno da dvoje ljudi u istoj kvadraturi plaćaju potpuno različitu najmninu samo zato što jedan ima bolju plaću.</p> <p>Naplata najma bi se trebala računati po kvadraturi kao i do sad jer je to relevantan faktor, a Grad bi trebao organizirati javnu tribinu i obavijestiti svoje najmoprimce o potencijalnim promjenama, te nakon rasprave donijeti konačno rješenje na zadovoljstvo svih.</p> <p>Članak 4 predlaže revalorizaciju iznosa najamnine uslijed smanjenju prihoda za više od 30% po članu kućanstva u</p>	<p>Primjedba se djelomično prihvaća. U članku 4. brisan je stavak</p>
--	--	--	--

		<p>prethodnoj godini. Iako pozdravljam ovu inicijativu, smatram da nije dovoljno promišljena. Trebalo bi postojati mogućnost ranije revalorizacije ugovora uslijed otkaza na poslu i nemogućnosti pronalaska drugog posla u kraćem roku od godine dana.</p> <p>Primjer: Osoba koja je imala plaću od 1000€ mjesečno, a u sljedećoj godini njezina plaća smanji se na 650€ (smanjenje od 35%).</p> <p>Iako je ovaj članak korak u pravom smjeru, nije dovoljno fleksibilan. Što ako osoba izgubi posao i nema prihode nekoliko mjeseci? Trebala bi postojati mogućnost ranije revalorizacije, a ne čekati kraj godine.</p> <p>Članak 5 nije dovoljno niti dobro definiran, niti se ne zna točno na koga se odnosi. Da li se odnosi samo na ljude koji se prvi put prijavljuju na listu za najam stana, ili se odnosi i na postojeće korisnike koji žele produljiti ugovor o najmu?</p> <p>Ovakav prijedlog nema smisla iz više razloga, a to ću argumentirati u sljedećim primjerima.</p> <p>Osobe A, B i C se žele prijaviti za najam stana ili žele produljiti ugovor o najmu. Svaki ima 800€ plaću, ukupni prihod im je 2400€.</p> <p>Prema predloženim razredima, najam bi im iznosio $2400 * 0,2 = 480€$ za stan bilo koje kvadrature.</p> <p>U članku 5 piše da osobe koje koriste stan, a ne dostave podatke za utvrđivanje cijene najamnine, određuje im se cijena od 8€ po kvadratu.</p> <p>Osobe A, B i C bi prema tome stan od 40m² platile $40 * 8 = 320€$, stan od 50m² bi platile 400€, dok bi tek stan od 60m² platile 480€, odnosno jednako kao i da su dostavili podatke za računanje visine najamnine.</p> <p>To znači da Grad nagrađuje sve osobe koje će nedostavljanjem točnosti podataka profitirati plaćanjem nižeg najma od predviđenog.</p> <p>Zašto je uopće uvedena ova mogućnost i kome to ide u prilog, pogotovo kad se uzme u obzir mogućnost prijave 4, 5 ili više osoba u zajedničko kućanstvo. U tom slučaju 5 osoba s plaćom od 800€ svaki, mogu tražiti bilo koji stan od Grada, jedino je bitno da je manji od</p>	<p>5. u predloženom zaključku upućenom na javno savjetovanje. 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 kućanstva najmoprimac može zatražiti revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora</p>
--	--	--	--

		<p>100m2 i profitirat će jer će ga plaćati manje nego da su dostavili tražene podatke.</p> <p>Predlažem da se ovakav članak izbaciti iz Zaključka jer ostavlja mnogo prostora za manipulacije, pogotovo zato što je u nacrtu Odluke o najmu stana omogućena prijava osobama iz EU, te se postavlja pitanje kako će Grad Zagreb provjeravati prihode i financijsko stanje stranih državljana.</p> <p>Na ovaj način se samo nagrađuju osobe koje ne poštuju pravila prilikom apliciranja za najam, a obzirom da su u ciljanim skupinama novog modela naplate socijalno ugrožene osobe, te osobe nižih i srednjih primanja, opet se nameće pitanje da li je moguće da će se za najam prijaviti osobe koje višestruko premašuju prosječne plaće i nedostavljanjem podataka dobiti pravo na povoljniji najam stana.</p> <p>Članak 6 definira period prilagodbe uslijed primjene novih kriterija i modela naplate.</p> <p>Stanovanje je osnovno ljudsko pravo, a svaka promjena koja može utjecati na pristup stanovanju treba biti pažljivo razmotrena.</p> <p>Ukoliko Grad planira provesti temeljitu promjenu stambene politike nakon više desetljeća, trebao bi provesti opsežno istraživanje sa stručnjacima iz različitih područja djelovanja, a ne angažirati skupinu od samo 8 ljudi iz iste stranke, istomišljenika s istim ciljem.</p> <p>Kod bilo kakvih opsežnih promjena trebalo bi provesti obrazovne kampanje i pružiti podršku najmoprimcima kako bi razumjeli promjene i kako se na njih prilagoditi. S pravne perspektive, važno je osigurati da su sva prava najmoprimaca zaštićena i da imaju dovoljno vremena da razumiju i prilagode se novim uvjetima.</p> <p>Prilikom bilo kakve promjene stambene politike trebalo bi definirati dovoljno dug period prilagodbe i uzeti u obzir ekonomske cikluse, promjene na tržištu rada i inflaciju. Takav period bi definitivno trebao iznositi minimalno 48 do 60 mjeseci s mogućnošću produljenja za one koji se suočavaju s posebnim okolnostima.</p> <p>Tijekom ovog perioda, najmoprimci bi trebali imati pristup pravnoj pomoći i</p>	
--	--	---	--

		<p>savjetovanju kako bi razumjeli svoja prava i obveze.</p> <p>Ovo bi omogućilo kućanstvima da prilagode svoje financijske planove, potraže alternativne izvore prihoda ili preispitaju svoje troškove.</p> <p>Potrebno je osigurati dovoljno vremena za prilagodbu kako bi se zaštitila prava i interesi najmoprimaca.</p> <p>Novi model naplate najamnine temelji se na postotku prosječne plaće, što može biti problematično u svjetlu ekonomskih fluktuacija.</p> <p>Na primjer, osoba koja je imala stabilnu plaću može doživjeti smanjenje prihoda zbog ekonomske krize ili gubitka posla. Ako se najamnina automatski prilagođava prema prosječnoj plaći, takva osoba može se naći u situaciji gdje ne može pokriti osnovne životne troškove. Osim toga, postavlja se pitanje kako će se uzeti u obzir inflacija i rast troškova života, posebno u urbanim sredinama poput Zagreba.</p> <p>Odluka o naplati najamnine mora biti pravedna i transparentna. Ako postoji mogućnost za manipulaciju sustavom (kao što je slučaj s člankom 5), to može dovesti do pravne nesigurnosti i nepovjerenja građana prema institucijama.</p> <p>Također, pravo na stanovanje je osnovno ljudsko pravo, a svaka promjena koja može utjecati na to pravo mora biti pažljivo razmotrena i usklađena s pravnim normama i standardima. Stanovanje nije samo krov nad glavom; to je mjesto gdje ljudi grade svoje živote, obitelji i zajednice. Ako se ljudima oduzme mogućnost pristupa pristupačnom stanovanju, to može imati duboke sociološke posljedice, uključujući povećanje beskućništva, smanjenje socijalne kohezije i povećanje društvenih tenzija.</p> <p>Osim toga, postavlja se pitanje kako će novi model utjecati na različite društvene skupine, posebno one ranjive poput starijih osoba, samohranih roditelja ili osoba s nižim primanjima. Kada se sustav koji bi trebao štititi vlastite građane pretvori u mehanizam koji ih stavlja u još veću nesigurnost, moramo se zapitati: je li pravda i humanost izgubljena u labirintu brojki i postotaka?</p>	
--	--	--	--

		Članak 2	<p>Članak 2 Definira visinu prihoda da bi se ostvarilo pravo na zaštićenu najamninu. Navodi se da primanja ne smiju preći 30% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba po članu kućanstva za višečlana kućanstva, odnosno 50% za samačka kućanstva. Tu se vidi velika negativna promjena od 20% u odnosu na Odluku o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09) gdje se u članku 33 navodi da Najmoprimcu čija mjesečna primanja po članu obiteljskog domaćinstva prelaze 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini gubi pravo na zaštićenu najamninu i ponudit će mu se ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom. To znači da je sadašnja gradska vlast smanjila mogućnost na ostvarivanje prava na zaštićenu najamninu u iznosu od 20% za višečlana kućanstva, u odnosu na prošlu odluku, što je krajnje neprihvatljivo. Postavlja se pitanje zašto je to tako, obzirom na visoke troškove života u Gradu Zagrebu i na ogromnu godišnju inflaciju u iznosu 12% u 2023. Gdje je tu socijalna osjetljivost? Kako je moguće da Grad s novim modelom u kojem s visokim najmom stanova, koji u nekim slučajevima premašuju i tržišne cijene, a uređeni vlastitim sredstvima najmoprimaca, prisiljava svoje građane na izlazak iz najma, ili čak izbacivanje po isteku ugovora ukoliko su premašili prag od 70% prosječne plaće za višečlana kućanstva ili 100% za samačka? Prema raznim ekonomskim pokazateljima često se koristi pristup baziran na postotku medijalne ili prosječne plaće kako bi se definirale različite kategorije primanja. Zato se može reći da se osobe s primanjem do 50% mjesečne plaće smatraju osobama izrazito niskih primanja, a osobe s primanjem od 50-75% prosječne plaće se smatraju osobama nižih primanja. Ukoliko je prag za ostvarivanje prava na zaštićenu najamninu snižen na 30%, postavlja se</p>	Prijedlog se ne prihvaća. Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimac pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina.
--	--	----------	--	--

pitanje kome je stvarno namijenjena ta kategorija i zašto nije namijenjena i osobama nižih primanja iako ih se u prijedlogu nove Odluke predstavlja kao ciljanu skupinu.

Osobe izrazito niskih primanja:
Do 50% prosječne plaće.
Dakle, osobe koje zarađuju do 588,50€ mjesečno spadaju u ovu kategoriju (primjer za 2022.).

Osobe nižih primanja:
Od 50% do 75% prosječne plaće.
To znači osobe koje zarađuju između 588,50€ i 882,75€ mjesečno (primjer za 2022.).

Predlažem da se za višečlana kućanstva postavi granica od 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini kao kriterij za dobivanje prava na zaštićenu najamninu, a 75% za samačka kućanstva. Na taj način će se svim najmoprimcima omogućiti dostojanstveniji život, unatoč nižim primanjima.

Članak 3

Definira visinu prihoda za ostvarivanje prava na najam po "priuštvim cijenama" i podijeljen je u 3 razreda.

Razred 1 za višečlana kućanstva iznosi do 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini.

Razred 2 iznosi od 50-80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini.

Razred 3 iznosi preko 80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini.

Iz ovog se jasno vidi da samačka kućanstva nikako ne mogu ući u Razred 1, obzirom da je u članku 2 za samačka kućanstva definiran prag zaštićene najamnine do 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini, a tu istu definiciju ima i Razred 1 u ovom članku. Stoga se može reći da su za samačka kućanstva predviđene samo Razina 2 i Razina 3, što nije korektno u odnosu na višečlana kućanstva koja se mogu svrstati u sva 3 razreda.

Ovaj članak također definira i visinu mjesečne najamnine koja se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja

		<p>prethodi.</p> <p>Za Razred 1 postotak se iznosi 15%, Razred 2 iznosi 20%, te Razred 3 iznosi 25%.</p> <p>Ukoliko osoba pređe iznos zaštićene najamnine, odnosno predviđenih 30% za višečlana ili 50% za samačka, preći će u jedan od 3 zadana razreda, te doživjeti ogroman porast u visini mjesečne najamnine.</p> <p>Primjer 1</p> <p>Prosječna plaća u Gradu Zagrebu za 2022. je iznosila 1177€.</p> <p>Samac u stanu od 40m² s neto plaćom od 588€ još uvijek spada u zaštićeni najam i plaćao bi ga 0,36€/m². U ovom primjeru najamnina za stan od 40m² bi iznosila 14,4€.</p> <p>Nakon što je platio najam stana, od plaće mu ostaje 573,6€</p> <p>Ukoliko taj isti samac dobije npr. povišicu od 50€ na poslu i plaća mu naraste na 638€, prema zadanim kriterijima prelazi iz zaštićenog najma u Razred 1 koji definira cijenu najamnine u iznosu 15% njegovih prihoda.</p> <p>U ovom primjeru bi taj isti samac najamninu platio $638 * 0,15 = 95,7€$.</p> <p>Nakon što je platio najam stana, od plaće mu ostaje 542,3€</p> <p>Iako je dobio povišicu plaće od 50€, zbog ogromnog porasta najamnine stana od čak 665%, taj samac sad ima manji iznos plaće koji mu ostaje za život, nego što je to imao prije povišice.</p> <p>Postavlja se pitanje da li Grad ovakvim načinom naplate najamnine zapravo želi destimulirati građane da se trude, da napreduju, rade pošteno, razvijaju se na osobnom i poslovnom planu, ili možda želi poticati rad na crno i nerad.</p> <p>U ovom slučaju, zbog loše postavljenog modela naplate najamnine Grad na neki način kažnjava građane zbog napredovanja na poslovnom planu. Ovim primjerom želim ukazati na ogroman nesrazmjer predloženog modela naplate najma.</p> <p>Ovakav prijedlog zaključka predstavlja problem jer se visina najamnine određuje prema prihodovnim razredima, ali ti razredi nisu usklađeni s ekonomskim stvarnostima. Kako je moguće da osoba koja zarađuje 80% prosječne plaće Grada Zagreba plaća čak</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća.</p> <p>Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimec pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina.</p>
--	--	--	---

25% svog prihoda na najamninu? To je ekonomski neodrživo, posebno kada se uzmu u obzir ostali životni troškovi, poput invaliditeta, bolesti, terapija, njege, lijekova, opterećenosti ratama kredita zbog uređenja i održavanja gradske imovine, troškovima popravaka i sl. o kojima radna skupina uopće nije vodila računa.

Predlažem da se ovakav model naplate ne primjenjuje jer nije lako primjenjiv i nije fleksibilan zbog ranije spomenutih faktora. U prijašnjim odlukama i zaključcima nije postojala opcija izbacivanja iz stana, unatoč porastu prihoda. Također nije pošteno da dvoje ljudi u istoj kvadraturi plaćaju potpuno različitu najamninu samo zato što jedan ima bolju plaću.

Naplata najma bi se trebala računati po kvadraturi kao i do sad jer je to relevantan faktor, a Grad bi trebao organizirati javnu tribinu i obavijestiti svoje najmoprimce o potencijalnim promjenama, te nakon rasprave donijeti konačno rješenje na zadovoljstvo svih.

Članak 4

Predlaže revalorizaciju iznosa najamnine uslijed smanjenju prihoda za više od 30% po članu kućanstva u prethodnoj godini. Iako pozdravljam ovu inicijativu, smatram da nije dovoljno promišljena. Trebalo bi postojati mogućnost ranije revalorizacije ugovora uslijed otkaza na poslu i nemogućnosti pronalaska drugog posla u kraćem roku od godine dana.

Primjer:

Osoba koja je imala plaću od 1000€ mjesečno, a u sljedećoj godini njezina plaća smanji se na 650€ (smanjenje od 35%).

Iako je ovaj članak korak u pravom smjeru, nije dovoljno fleksibilan. Što ako osoba izgubi posao i nema prihode nekoliko mjeseci? Trebala bi postojati mogućnost ranije revalorizacije, a ne čekati kraj godine.

Članak 5

Nije dovoljno niti dobro definiran, niti se ne zna točno na koga se odnosi. Da li se odnosi samo na ljude koji se prvi put prijavljuju na listu za najam stana, ili se odnosi i na postojeće korisnike koji žele produljiti ugovor o najmu?

Ovakav prijedlog nema smisla iz više

Prijedlog se ne prihvaća.
Prihod kućanstva uzima se iz podataka Porezne uprave na godišnjoj razini.

		<p>razloga, a to ću argumentirati u sljedećim primjerima.</p> <p>Osobe A, B i C se žele prijaviti za najam stana ili žele produžiti ugovor o najmu. Svaki ima 800€ plaću, ukupni prihod im je 2400€.</p> <p>Prema predloženim razredima, najam bi im iznosio $2400 * 0,2 = 480€$ za stan bilo koje kvadrature.</p> <p>U članku 5 piše da osobe koje koriste stan, a ne dostave podatke za utvrđivanje cijene najamnine, određuje im se cijena od 8€ po kvadratu.</p> <p>Osobe A, B i C bi prema tome stan od 40m² platile $40 * 8 = 320€$, stan od 50m² bi platile 400€, dok bi tek stan od 60m² platile 480€, odnosno jednako kao i da su dostavili podatke za računanje visine najamnine.</p> <p>To znači da Grad nagrađuje sve osobe koje će nedostavljanjem točnosti podataka profitirati plaćanjem nižeg najma od predviđenog.</p> <p>Zašto je uopće uvedena ova mogućnost i kome to ide u prilog, pogotovo kad se uzme u obzir mogućnost prijave 4, 5 ili više osoba u zajedničko kućanstvo. U tom slučaju 5 osoba s plaćom od 800€ svaki, mogu tražiti bilo koji stan od Grada, jedino je bitno da je manji od 100m² i profitirat će jer će ga plaćati manje nego da su dostavili tražene podatke.</p> <p>Predlažem da se ovakav članak izbaci iz Zaključka jer ostavlja mnogo prostora za manipulacije, pogotovo zato što je u nacrtu Odluke o najmu stana omogućena prijava osobama iz EU, te se postavlja pitanje kako će Grad Zagreb provjeravati prihode i financijsko stanje stranih državljana.</p> <p>Na ovaj način se samo nagrađuju osobe koje ne poštuju pravila prilikom apliciranja za najam, a obzirom da su u ciljanim skupinama novog modela naplate socijalno ugrožene osobe, te osobe nižih i srednjih primanja, opet se nameće pitanje da li je moguće da će se za najam prijaviti osobe koje višestruko premašuju prosječne plaće i nedostavljanjem podataka dobiti pravo na povoljniji najam stana.</p> <p>Članak 6</p> <p>Definira period prilagodbe uslijed primjene novih kriterija i modela naplate.</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća.</p> <p>Prihod kućanstva uzima se iz podataka Porezne uprave</p>
--	--	--	--

		<p>Članak 5</p> <p>Stanovanje je osnovno ljudsko pravo, a svaka promjena koja može utjecati na pristup stanovanju treba biti pažljivo razmotrena.</p> <p>Ukoliko Grad planira provesti temeljitu promjenu stambene politike nakon više desetljeća, trebao bi provesti opsežno istraživanje sa stručnjacima iz različitih područja djelovanja, a ne angažirati skupinu od samo 8 ljudi iz iste stranke, istomišljenika s istim ciljem.</p> <p>Kod bilo kakvih opsežnih promjena trebalo bi provesti obrazovne kampanje i pružiti podršku najmoprimcima kako bi razumjeli promjene i kako se na njih prilagoditi. S pravne perspektive, važno je osigurati da su sva prava najmoprimaca zaštićena i da imaju dovoljno vremena da razumiju i prilagode se novim uvjetima.</p> <p>Prilikom bilo kakve promjene stambene politike trebalo bi definirati dovoljno dug period prilagodbe i uzeti u obzir ekonomske cikluse, promjene na tržištu rada i inflaciju. Takav period bi definitivno trebao iznositi minimalno 48 do 60 mjeseci s mogućnošću produljenja za one koji se suočavaju s posebnim okolnostima.</p> <p>Tijekom ovog perioda, najmoprimci bi trebali imati pristup pravnoj pomoći i savjetovanju kako bi razumjeli svoja prava i obveze.</p> <p>Ovo bi omogućilo kućanstvima da prilagode svoje financijske planove, potraže alternativne izvore prihoda ili preispitaju svoje troškove.</p> <p>Potrebno je osigurati dovoljno vremena za prilagodbu kako bi se zaštitila prava i interesi najmoprimaca.</p> <p>Novi model naplate najamnine temelji se na postotku prosječne plaće, što može biti problematično u svjetlu ekonomskih fluktuacija.</p> <p>Na primjer, osoba koja je imala stabilnu plaću može doživjeti smanjenje prihoda zbog ekonomske krize ili gubitka posla.</p> <p>Ako se najamnina automatski prilagođava prema prosječnoj plaći, takva osoba može se naći u situaciji gdje ne može pokriti osnovne životne troškove. Osim toga, postavlja se pitanje kako će se uzeti u obzir inflacija i rast troškova života, posebno u urbanim sredinama poput Zagreba.</p> <p>Odluka o naplati najamnine mora biti</p>	
--	--	---	--

		<p>pravedna i transparentna. Ako postoji mogućnost za manipulaciju sustavom (kao što je slučaj s člankom 5), to može dovesti do pravne nesigurnosti i nepovjerenja građana prema institucijama.</p> <p>Također, pravo na stanovanje je osnovno ljudsko pravo, a svaka promjena koja može utjecati na to pravo mora biti pažljivo razmotrena i usklađena s pravnim normama i standardima. Stanovanje nije samo krov nad glavom; to je mjesto gdje ljudi grade svoje živote, obitelji i zajednice. Ako se ljudima oduzme mogućnost pristupa pristupačnom stanovanju, to može imati duboke sociološke posljedice, uključujući povećanje beskućništva, smanjenje socijalne kohezije i povećanje društvenih tenzija.</p> <p>Osim toga, postavlja se pitanje kako će novi model utjecati na različite društvene skupine, posebno one ranjive poput starijih osoba, samohranih roditelja ili osoba s nižim primanjima. Kada se sustav koji bi trebao štititi vlastite građane pretvori u mehanizam koji ih stavlja u još veću nesigurnost, moramo se zapitati: je li pravda i humanost izgubljena u labirintu brojki i postotaka?</p>		
72.	Tihomir Knežević	Članak 6 Načelno	<p>Predloženi <i>Nacrt prijedloga Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb</i> koji se temelji na promjeni načina naplate najma stanova na temelju prihoda kućanstva je</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, tako da ako najmoprimac</p>

		<p>neprihvatljiv. Podržavam i razumijem namjeru predlagatelja za osiguranjem niske cijene stanovanja za socijalno ugrožene. S druge strane, uvjeti za najmoprimce koji zadovoljavaju kriterije za „priuštivo stanovanje“ su osmišljeni s ciljem destimulacije korisnika javnog najma koji imaju veća primanja. Predloženim načinom izračuna stanarine koji ovisno o razredu iznosi 15, 20 ili 25 % ukupnih primanja kućanstva cijena stanarine će pojedinim kućanstvima porasti do visine trenutne tržišne cijene najma ili čak prijeći cijenu već visokog kreditnog opterećenja kojim su mlade obitelji opterećene na putu do samostalnosti.</p> <p>Cijena najma temeljena na primanjima je protivna ustaljenim praksama određivanja cijena po kvadraturi stana, te za najmoprimce predstavlja dodatno parafiskalno opterećenje koje će udariti na standard života mladih obitelji te odstupa od ideje „priuštivog stanovanja“. To će za posljedicu dovesti do iseljavanja mladih obitelji iz gradskih stanova, a potencijalno i daljnjem iseljavanju iz Hrvatske u kojoj i visoko-obrazovani građani koje gradska vlast proglasi iznadprosječno plaćenim teže žive u odnosu na iste građane iz zapadnih zemalja EU kojima težimo. Destimulacijom korištenja javnog najma za stanare s višim primanjima radi se diskriminacija koja može dovesti i do drugih problema ukoliko se primjeni navedeni pravilnik. Neki od njih uključuju:</p> <ol style="list-style-type: none">1. <i>Društvenu segregaciju.</i> Sustav plaćanja najamnine dovest će do iseljavanja obitelji s većim prihodima te će se potencijalno stvoriti četvrti čiji stanovnici su segregirani temeljem razine prihoda. Na taj način se smanjuje društvena interakcija i razvoj zajednica suprotno načelima inkluzivnog i održivog urbanog razvoja.2. <i>Poticanje sive ekonomije i nepoštenih praksi.</i> Novi sustav naplate po primanjima je praktično teško provediv jer se temelji isključivo na obvezi prikaza primanja kućanstva. To će dovesti do malverzacija u prikazima prihoda kućanstva te dodatno potaknuti sivu ekonomiju i rad na crno koji se u Hrvatskoj procjenjuje na 10-15%. S	pripada određenom razredu ne znači da će mu se povećati najamnina.
--	--	--	--

ciljem plaćanja niže stanarine, stanari gradskih stanova će biti potaknuti prijaviti niža primanja ili tražiti rad na crno.

3. *Određivanje prihoda.* Pravilnik predlaže da se najamnina izračuna na ukupni prihod kućanstva pri čemu zanemaruje troškove koje određena kućanstva imaju uslijed postojećih kreditnih opterećenja ili drugih odbitaka koja opterećuju proračun kućanstva. S obzirom da je pravilnik zamišljen kao parafiskalni namet kojim se efektivno smanjuje ukupni prihod kućanstva, zanemaruje se činjenica da određena kućanstva samim plaćanjem stanarine mogu pasti u niži razred ili čak steći kriterije za stanove za socijalno ugrožene. Prema informativnom izračunu uz pretpostavku prosjeka neto prihoda od 1200 € za grad Zagreb, kućanstvo s 5 članova koje ukupno zarađuje 1800 € će nakon plaćanja stanarine ($0.15 \cdot 1800 \text{€} = 270 \text{€}$) imati na raspolaganju 306 € po članu kućanstva čime bi bili na 25.5% prosjeka neto prihoda po članu kućanstva te bi imali pravo na socijalni najam. Iz informativnog izračuna je vidljivo da grad Zagreb uvođenjem parafiskalnog nameta želi svoje građane gurnuti ispod praga iznosa za socijalne kriterije koje je sam propisao.

4. *Smanjenje iznosa raspoloživih za život članova kućanstva.* U trenutcima velikih inflatornih pritisaka na cijene usluga i dobara kojega ne prati povećanja prosječnih plaća, Grad Zagreb planira uvođenje defakto parafiskalnog nameta kojim bi se građanima s plaćama ispod prosjeka po članu kućanstva (< 70-80 %) dodatno smanjilo iznose raspoložive za dostojan život kućanstava. U Hrvatskoj, a u Gradu Zagrebu pogotovo, kućanstva već izdvajaju više od 40 % svojih prihoda samo na hranu tako da fiksiranje cijene najma na 15, 20 ili 25% ukupnih prihoda znači da kućanstva imaju vrlo malo sredstava raspoloživih za pokrivanje ostalih životnih troškova.

5. *Povijesno dokazana neodrživost sličnog modela javnog najma.* Modeli slični predloženom su isprobani u SAD-u u prošlom stoljeću, te su polučili poražavajuće rezultate, povećali društvenu segregaciju, demotivirali kućanstva za rad i doprinijeli radu na

			<p>crno [1], [2].</p> <p>6. <i>Kršenje Zakona o obveznim odnosima</i>. Prema Zakonu o obveznim odnosima koji regulira i ugovore o najmu sudionici odnosa dužni su pridržavati se načela savjesnosti i poštenja. Ukoliko se stanarina naplaćuje temeljem prihoda kućanstva bez određene maksimalne komercijalne cijene, određeni korisnici najma bit će u neravnopravnom položaju u odnosu na druge iako primjerice koriste stan iste kvadrature u istoj zgradi. Zbog navedenog i činjenice da bi se određenim kućanstvima promjenom cijene najma stanarine mogle povećati i za nekoliko puta mišljenja sam da se krše načela savjesnosti i poštenja navedenog Zakona pogotovo za već postojeće korisnike najma.</p> <p>Ukoliko odluka stupi na snagu u ovom obliku, predlagatelj će doprinijeti da Zagreb nastavi biti jedan od najskupljih europskih gradova u odnosu na prosječna primanja stanovnika. To će za posljedicu unijeti nestabilnost u mlade obitelji te će otežati osamostaljenje mladih. Ovim prijedlogom grad Zagreb postaje najmodavac koji uznemiruje i destabilizira svoje najmoprimce što je sve u potpunoj suprotnosti s političkim programom vezanim za stanovanje temeljem kojega je stranka Možemo! dobila gradske izbore.</p> <p>Zaključno, kao član kućanstva koje trenutno koristi javni najam ne slažem se s prijedlogom odluke o povećanju cijene najma i načinu računanja najamnine temeljem ukupnih prihoda kućanstva. Nadam se da će predlagatelji uzeti u obzir gore navedene argumente prilikom traženja uravnoteženog pristupa koji prepoznaje potrebu za osiguranje pristupačnog stanovanja ali bez kažnjavanja i diskriminacije kućanstava prema prihodima čime se kažnjava uspjeh i potiče nepoštenje u društvu.</p>	
73.	Suzana Mavrin	Načelno	<p>Ne slažemo se s naplaćivanjem po prihodu kućanstva kod osoba s invaliditetom jer naša primanja uz osnovne potrebe svakog čovjeka zahtjevaju još i potrebe koje se odnose na naš invaliditet. Osoba za 100 % inv ma sigurno veće troškove od zdrave osobe.</p>	<p>Primjedba se prihvaća.</p> <p>Zaključkom je predviđeno da se visina najamnine utvrđena prema navedenim kriterijima u zaključku umanjuje se za 20% za stanove u kojima je član kućanstva osoba s težim ili</p>

			Predlažemo da se uvrsti posebna kategorija za osobe s invaliditetom, tj. posebna cijena najma za ovu vrstu najmprimca	teškim invaliditetom, odnosno III i IV stupnjem funkcionalnih nesposobnosti
74.	Tomislav Kojadin	Načelno	<p>PRIMJEDBE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nepravedan način obračuna po primanjima. S tim se može dogoditi da osoba koja koristi stan od 40m² plaća više nego osoba koja koristi stan od 80m² - Nepravedan odnos prema osobama/obiteljima koje zarađuju prosječnu ili iznadprosječnu plaću. Većina osoba/obitelji su bile mlade kada su se prijavljivale na natječaj i u tom trenutku nisu imali tako velika primanja nego su svojim radom i trudom možda u međuvremenu došli do prosječnih primanja. Zar ih treba kažnjavati? - Osobe/obitelji su već stvorili život, djeca idu u vrtić, školu, sport. Nepravedno je djecu i njihove obitelji stavljati na dodatni stres da si sada moraju riješavati stambeno pitanje na neki drugi način, samo zato jer zarađuju prosječnu ili malo veću plaću - Treba naglasiti da ako ne bude priuštivo stanovanje, mnogi su već u godinama kada više niti ne mogu dizati velike kredite za rješavanje stambenog pitanja na neki drugi način - Stanovi pri useljenju su bili prazni. Neki loše izvedeni sa vlagom i ostalim problemima. U samo opremanje stana je uloženo jako puno novca, mnogi namještaj je i po mjeri izrađen tako da se ne može iskoristiti nigdje drugdje. Mnogi su o svom trošku rješavali lošu izvedbu, probleme sa vlagom i slično, 	<p>Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to 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%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana. Grada Zagreba. Vežanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.</p>

u što je također uloženo jako puno novca.

- Ukoliko ne bude prištivo stanovanje, tko će nadoknaditi sav uloženi novac.

OSOBNI RAZLOZI

- Sa našim zajedničkim primanjima, ušli bi u drugi razred, s tim da bi bili na granici između prvog i drugog. Nama osobno bi po novom prijedlogu stanarina se povećala za cca 150€, što je za cca 70%.
- Sa svakim povećanjem prihoda bi morali dati 20% gradu Zagrebu, a da za to nebi dobili ništa za uzvrat. Ispada da moramo plaćati porez na puni iznos plaće.
- Niti sa ovim povećanjem, koje je manje nego većini, nama bi najamnina bila jako teško priuštiva.
- Ako bi htjeli i zaraditi više, opet bi nam bila teško priuštivo jer bi nam se shodno tome povećavao iznos najma.
- Stan smo namjestili vlastitim novcem, mnoge stvari su rađene po mjeri, tako da je negdje drugdje većina stavari ne uporebljiva.

ZAŠTO SMO IZABRALI JAVNI NAJAM GRADA ZAGEBA

- nismo bili kreditno sposobni u trenutku rješavanja stambenog pitanja zbog rada na neodređeno vrijeme i manjih primanja
- osjećali smo da je najsigurnija opcija otići u javni najam te da je to dogoročna opcija, gdje smo bili mišljenja da nas grad neće istjerati i da će nam omogućiti pruštivo stanovanje sve dok uredno podmirujemo svoje obaveze

		<p>Članak 3</p>	<p>- osjećali smo da je to najsigurnija opcija za naše dijete, koje neće morati mijenjati adrese, vrtiće, škole, bez dodatnog stresa</p> <p>- nismo samo osjećali nego smo i znali jer je projekt od početka bio zamišljen na način da se građanima riješi dugoročno stambeno pitanje sa tim projektom</p> <p>- osobno smatram da u javnom najmu ne bi trebala biti fluktacija kako zagovarate, jer ste s tim zapravo onemogućili osobama rješavanje dugoročnog stambenog rješenja. Naravno sve dok se sve obaveze redovito ispunjavaju.</p> <p>Prijedlog</p> <p>Svima je jasno da će do poskupljenja doći prije ili poslije. Ono što treba napraviti je da to poskupljenje ne bude veće od 20%.</p> <p>Svakako u visinu stanarine uvrstiti i kvadraturu stana.</p> <p>Članak 3. Obavezno mijenjati, jer više neće biti priuštivo stanovanje, te i ako bi krenuli i potrudili se da zarađujemo više opet si ne bi mogli to prištiti jer bi se shodno tome dizala najmnina. Ostala bi opcija zarađivati na crno, što zapravo i nije opcija.</p>	
75.	Borko Herceg	Načelno	<p>Visina stanarina koju ste odredili nije u našim standardima i zbog toga bi došlo do uništenja mnogih obitelji i došlo bi u pitanje preživljavanje odnosno bacili bi nas na ulicu jer i ovako su visoke cijene i standard u Gradu Zagrebu.</p> <p>Prijedlog je da sve ostane po starome gdje su svi građani koji koriste ovakve stanove zadovoljni i sad neki ne mogu plaćati ali eto radeći 3 posla i više nekako uspiju.</p>	<p>Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najmnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najmnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.</p>
76.	Petra Đulabić	Načelno	<p>Smatram da povećanje stanarine nije prihvatljivo u takvom postotku. Prema podacima za izračun,</p>	<p>Novim su prijedlogom zaključka korigirani postoci i to za Razred 1. postotak se određuje na razini 12%, za</p>

		<p>stanarina će nam se povećati za duplo a nama kao obitelji sa primanjima ispod prosječne plaće isplaćene u gospodarstvu to nije prihvatljivo niti smo u mogućnosti izdvajati mjesečno dodatnih 230 EUR ili 320 EUR, ovisno o trenutku izračuna da li ćemo pripasti u 2. ili 3. razred. Za početak, 3 puta smo se prijavljivali na natječaje za javni najam jer nam je to bila jedina opcija za priuštivo stanovanje obzirom na cijene nekretnina na tržištu i da bi se nakon godinu dana ponovo našli u istoj situaciji zbog koje smo se prijavljivali na natječaj. Banka kaže da nismo kreditno sposobni za nekretninu koja odgovara našim potrebama ali Vi smatrate da smo kreditno sposobni za plaćanje tolike cijene najma? Također, da li ste uzeli u obzir da je stan u koji smo useljavali bio potpuno prazan i da nam je bio potreban kredit pomoću kojega je stan opremljen i da kredit još uvijek otplaćujemo?</p> <p>Stan koji koristimo je u vlasništvu grada Zagreba i grad je kao naš stanodavac dužan vršiti popravke odnosno nedostatke. U stanu imamo 3 velike mrlje od vode na stropu, na balkonu voda curi iz stropne lampe u tolikoj količini da se zimi stvore sige na samoj sijalici! Voda je već oštetila vanjski dio balkona fasadu, unutarnji dio balkona – popucale i izdignute pločice, mrlja na stropu u stanu je sa svakom kišom sve veća. U 3 navrata smo prijavili problem, poslali fotografije ali nitko nije reagirao. Zimi nitko nije mogao doći zbog vremena, obećano nam je da će netko doći u 5. ili 6. mjesecu pogledati ali nitko se nije javio niti došao pogledati kakva šteta je nastala u stanu i od kuda voda curi.</p> <p>Još jednom naglašavam, smatram da povećanje u tolikom postotku nije</p>	<p>Razred 2. postotak se određuje na razini 16%, a za Razred 3. postotak se određuje na razini 24%. Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana</p>
--	--	--	--

			<p>opravdano obzirom da je ovaj projekt bio zamišljen kao priuštivo stanovanje za obitelji koji nemaju vlastite nekretnine jer si ih ne mogu priuštiti. Nije prihvatljivo niti pravdano da stanodavac ne rješava i ignorira problem curenja u stanu. Mi nemamo nikakvu pomoć od vas, koju ste nam dužni ispoštovati dok s druge strane povećavate cijenu stanovanja.</p> <p>Umjesto podizanja cijene najma, ponudite mogućnost otkupa stana sa povoljnim uvjetima kreditiranja od strane grada sa uračunatim već plaćenim najamninama.</p>	
77.	Ivan Mamić	<p>Načelno</p> <p>Članak 3</p>	<p>Primjedbe na obračun najamnine za samačka kućanstva.</p> <p>Predlažem da se u članku 3. nacрта Zaključka uzme poseban postotak za samačka kućanstva. Naime, osobe u samačkim kućanstvima koriste najmanje stanove, te su do sada razmjerno kvadraturi plaćali i najmanju najamninu. Postotkom predloženim u zaključku najamnina bi samačkim kućanstvima porasla za više od 100 %, dok će s druge strane velikom broju višechlanih kućanstva (koji žive i u većim stanovima) najamnina pasti ispod dosadašnje. Ovakvim obračunom najamnine za samačka kućanstva (poglavito za 2. i 3. Razred) ne radi se više o priuštivom stanovanju već iznosu najamnine koja je gotovo izjednačena sa tržišnom. Valja uzeti u obzir i činjenicu da samci (koji nerijetko nemaju djecu) na dobivaju porezne olakšice zbog djece, niti ikakve druge godišnje novčane bonuse, a ovakvim izračunom najamnine ih se još dodatno „kažnjava“. Grad Zagreb je ovakvim obračunom najamnine očito odlučio umanjene najamnine za višechlana kućanstva prelići na teret samačkih kućanstava, pri tome ponovno naglašavajući da je riječ o</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimalca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimalcima povećati. Predloženi razredi se primjenjuju na sve najmoprimalce pa tako i na samce.</p>

			<p>stanovima koji niti kvadraturom niti brojem prostorija ne odgovaraju potrebama višečlanih kućanstva. Ukoliko Grad Zagreb želi pomoći višečlanim kućanstvima (koji žive u većim stanovima) neka im obračuna manji iznos najamnine po kvadratu stambene površine, a stanovima za samce može za neki manji iznos (svakako manji od predloženog u nacrtu Zaključka) malo uvećati iznos najamnine po kvadratu stambene površine (što je moguće prihvatiti zbog postojeće inflacije).</p> <p>Ukoliko se ne želi prihvatiti prethodni model, svakako je potrebno kod formule za izračun najamnine izdvoji posebnu formulu za samačka kućanstva, na način da se kod samačkih kućanstva za Razred 1. postotak odredi na razini od 0,10 %, za Razred 2. odredi postotak od 0,15% te Razred 3. odredi postotak od 0,20%.</p>	
78.	Vladimir Vidović	<p>Načelno</p> <p>Članak 5</p>	<p>Nezakonit Nacrt prijedlog Zaključka određivanja visine najamnine na temelju prihoda najmoprimca</p> <p>-č.5. “Osobama koje koriste stan, a nisu dostavili podatke za utvrđivanje cijene najamnine, određuje se cijena od 8 eura po kvadratu.“ -prijedlog nije u skladu sa Zakonu o najmu stanova, određivanje najamnine na temelju visine prihoda ako najmoprimac ne dostavi potvrdu visine dohotka, visina najamnine (kaznena odredba!) od 8 eura po kvadratu nije određena u skladu s lokacijom stana u nekom naselju i opremljenosti stana, npr., neprihvatljivo je staviti u isti cjenovni razred stan u Centru, Starom Brestju, Podbrežju, Novom Jelkovcu, odnosno stan koji nije ili je opremljen prilikom preuzimanja. Primjer-opcija za razmatranje za</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Sukladno Zakonu o najmu stanova najamnina se može ugovoriti za daljnje razdoblje najviše do iznosa koji odgovara iznosu do 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji, dok je najamnina prema ovom zaključku i dalje ispod tržišne za one osobe koje zadovoljavaju kriterije za dodjelu stana sukladno predloženoj Odluci o najmu stanova.</p>

			<p>postojeće korisnike ugovora o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom; APN u javnom pozivu za iznajmljivanje stanova u godini 2023., za stanove u naselju Novi Jelkovec odredio je cijenu najma od 2,65 eura/m2, navedena cijena može biti uvećana za 20%, kako definira Zakon o najmu stanova</p>	
79.	Katarina Jegrišnik	Načelno	<p>Nezadovoljna sam plaćati 20%čitavog prihoda, jer još moram vraćati dugove pokojnog muža, a i svoje dvije ovrhe, tako da ću imati zaštićeni račun i neću dobivati čitavu mirovinu i time smatram da mi nebi ostalo dovoljno novaca za život i režije. Također smatram da to nije pošten način prema svima, koliko god da imali prihoda. Jer su neki teško zaradili svoje plaće ili mirovine. Smatram da bi javni najam trebao ostati onoliki koliki je bio i do sada.</p> <p>Iskreno, nisam pročitala nijedan članak nacрта, jer sam još uvijek potresena suprugovom smrću (Umro je 6. lipnja ove godine) i čeka me ostavinska rasprava, a mirovina mi još uvijek nije riješena i dužna sam čitavoj mojoj obitelji koja me sada uzdržava i posuđuju mi novce za život.</p>	<p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimeca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimecima povećati,</p>
80.	Anonimno	Načelno	<p>Dakle, predloženi nacrt Zaključka o visini najamnine za stanove kojim upravlja Grad Zagreb, je protupravan i nije u skladu sa važećim Zakonima u RH iz razloga što ovakvim Zaključkom ukidate zaštitu osobnog i obiteljskog života, dostojanstva, ugledi i časti, mi imam pravo na rad i slobodu rada i imamo pravo na zaradu, kojom možemo osigurati sebi i svojoj obitelji slobodan i dostojan život, odnosno ne pridržavate se Zakona koja su donijeta i izglasana u Saboru u RH. Nisam taj koji bi Vam sugerirao i predlagao načine i izračune s obzirom da nisam pravnik, a i da</p>	<p>Određivanje cijene prema prihodima vodi ka tome da ti stanovi stvarno budu dostupni i priuštivi za ciljane skupine građana Grada Zagreba. Vezanjem najamnine za prihode također osiguravamo da najamnina nikada ne prelazi četvrtinu prihoda nekog kućanstva, a za većinu korisnika priuštivog stanovanja će najamnina biti 16% ili 12% ukupnih prihoda što je svakako daleko od tržišnih cijena.</p>

			<p>jesam ne bi vam savjetovao što i kako bi trebali sačiniti Zaključak ili bilo koji pravni akt, Odluku, s obzirom da niste za razgovore i prijedloge, već radite po svom. Kao prijedlog vam mogu samo preporučiti da povučete ovaj Prijedlog nacrtu Zaključka, a i Odluke o najmu stanova ili ih uskladite sa važećim zakonskim propisima i pravnim aktima..</p> <p>Ne bi se mogao pojedinačno osvrnuti na članke Prijedloga nacrtu Zaključka iz razloga što je isti u cijelosti negativan, a pogotovo u djelu razvrstavanja po platnim razredima, tipa „siromašni“ i „bogati“, plaćanje po prihodima je nedopustivo iz razloga što bi trebali onda svi građani Grada Zagreba, plaćati zdravstvenu zaštitu po prihodima, vožnja u gradskom prijevozu po prihodu, korištenje vode, struje, plina, prehrambenih proizvoda itd. Gospodo svaki čovjek ima pravo na dostojanstven život, a vi ovim vašim prijedlozima narušavate dostojanstvo građana Grada Zagreba.</p>	
81.	Anonimno	Načelno	<p>- Prema Vašem prijedlogu Nacrta, majku koja je godinama u gradskom stanu kao samohrana majka sa kćerkom koju je podigla i odškolovala u tom stanu i to sama sa jednom plaćom, sada treba izbaciti na ulicu, na „tržište“.</p> <p>Znate li da su u tim stanovima rođena djeca čiji je to jedini dom? Ta osoba nema apsolutno nikakvo nasljedstvo u HR, a nije mogla od jedne plaće školovati dijete, živjeti i kupiti stan niti to može sada.</p> <p>- Prema Vašem prijedlogu, nije važno da li osoba nešto posjeduje u drugom dijelovima HR (npr vilu), bitno je da u Zagrebu i Zagrebačkoj županiji ne posjeduje ništa. To nije u skladu sa ničim, a najmanje sa moralnim pravom. Ti</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisiti koliki će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimalca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimalcima povećati.</p> <p>Primjedba nije predmet ovog zaključka.</p>

		<p>kriterijima cijena najma više ne ovisi o kvadraturi, ona je ista za stan od 42 kvadrata i 100 kvadrata?!</p> <p>Iznos najamnine se treba određivati prema veličini stana.</p> <p>Cijena najma se obračunavala po kvadraturi, stanovi su s obzirom na kvadraturu imali fiksni dio najamnine na koji se još pridodao i iznos po metro kvadratnom.</p> <p>Ukoliko se najamnina planira povećati, treba se povećati jedna od stavki, ili obje, u ranijem obračunavanju najamnine (fiksni dio+metri kvadratni) pritom bi trebalo paziti da se najamnina nikome ne poveća za više od 40 posto.</p> <p>Po navedenom Nacrtu prijedloga moja najamnina povećala bi se 125 posto.</p> <p>Moja plaća je skoro prosječna, što znači da bih četvrtinu plaće trebala dati za najam, kad pridodam režije, dolazim do iznosa trećine plaće.</p> <p>Imam dvadeset godina radnog staža, profesorica sam, sama činjenica da u svom gradu, u kojem savjesno i odgovorno obavljam iznimno važan posao, ne mogu kupiti stan je ponižavajuća.</p> <p>Po novim kriterijima bih za najam nenamještenog stana u Novom Jelkovcu trebala izdvojiti 295 eura. (Usporedbe radi, prijatelji za namješten stan od 50 kvadrata u Borovju plaćaju 500 eura, za stan od 35 metara kvadratnih u Folnegovićevom naselju 270 eura, namještenu garsonijeru na Jarunu 260 eura. Kada sam im napomenula da su stanovi u Novom Jelkovcu povoljniji te da ispunjavaju uvjete natječaja, nitko od njih nije želio živjeti u Novom Jelkovcu).</p> <p>Osim toga, kad god se moja plaća</p>	<p>Što se tiče najmoprimaca u naselju Novi Jelkovec zaključkom je predviđeno da se visina najamnine umanjuje se za 20%.</p>
--	--	---	---

		Načelno	<p>poveća zbog zamjena kolegica u školi (takve situacije su česte budući da je jako teško u kratkom vremenu naći stručnu zamjenu), to će se odraziti na moju najamninu, a može dovesti i do gubitka prava na najam stana jer bi plaća neznatno mogla prijeći iznos prosječnih primanja. Uglavnom, u svom rodnom gradu više si neću moći priuštiti ni najam stana u predgrađu.</p> <p>Iznos najamnine u javnom najmu ovim Nacrtom približit će se tržišnim cijenama. Javni najam time gubi svoj osnovni cilj te više ne regulira cijene na tržištu (najam i kupovinu stanova) nego ih potiče na nerazuman rast.</p> <p>3. Obrazloženje razloga i ciljeva koji se žele postići donošenjem akta</p> <p>Razlozi i ciljevi koji se žele postići donošenjem akta nisu uopće jasno navedeni niti obrazloženi.</p> <p>Članak 3. (Sve je objašnjeno u načelnim primjedbama, točka 2.)</p>	
83.	Božidar Drča	Načelno	<p>Što se više korisnik približava prosječnoj plaći, nastupa jača penalizacija. Naime, svim najmoprimcima koji uspiju poboljšati svoj životni standard (bilo osobe u javnom najmu, bilo osobe u socijalnom najmu kada uspiju preći 30% prosječnih primanja po članu (niti 400 eura po članu kućanstva) počet će se kroz cijenu najma „oporezivati“ svi prihodi. Cijena stana će rasti svaki puta kada korisnik uspije poboljšati svoja primanja, neovisno o njegovoj stvarnoj vrijednosti stana i neovisno o usporedbi s drugim stanovima iste ili veće kvadrature.</p> <p>Obrazloženje</p>	

		<p>Članak 3</p> <p>Odluka o najmu</p>	<p>Ja kao djelatna vojna osoba kojoj je za potrebe službe upućena na rad u inozemstvo su primanja znatno porasla za 2023. godine i polovicu 2024 godine i supruga koja je bila korisnik mjere roditelj odgajatelj s troje malodobne djece spadali bi u drugu kategoriju te bi morali plaćati 600 tinjak eura (porasla su mi primanja za period u kojem ću trebati dostaviti potvrdu o visini primanja) ali moja stalna primanja u RH su 1000 eura i supruga koja je korisnik mjere roditelj odgajatelj od 290 eura sa troje djece 8 g. 6g. i 4g. po tome ćemo postati socijalni slučaj u trenutku kada budem trebao početi plaćati uvećanu najamninu nama će primanja drastično pasti a visina najamnine za isti stan znatno porasti. Te će me se sljedeći period penalizirati sa visokom najamninom a moja stvarna primanja će biti drastično niža a ja ću morati čekati godinu dana da podnesem dokaze o smanjenju prihoda za više od 30 % po članu kućanstva u prethodnoj godini za revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora.</p> <p>Samim time promičete rad / ostvarivanje prihoda na crno, tj. izbjegavanje plaćanja poreza i prireza. Jer svaki pokušaj povećanja prihoda koji je vidljiv kroz platnu listu bit će dodatno „oporezovan“ povišenjem cijene najma za istu kvadraturu stana</p> <p>ZAKLJUČAK O VISINI NAJAMNINE ZA STANOVE KOJIMA UPRAVLJA GRAD ZAGREB Članak 3. Trebalo izbaciti ideju plaćanja najma temeljem visine prihoda kućanstva. Cijena najma bi se trebala plaćati po veličini stambene površine kako je bilo i do sada. Cijena najma može se povećati ali ne tako drastično i naglo.</p>	<p>Primjedba se djelomično prihvaća. U članku 4. brisan je stavak 5. u predloženom zaključku upućenom na javno savjetovanje. 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 kućanstva najmoprimac može zatražiti revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora</p> <p>Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimalca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimalcima povećati.</p>
--	--	---------------------------------------	--	---

		<p>Odluka o najmu stana</p> <p>Članak 4. Ne slažem se da osoba ili član kućanstva ne smije imati useljivu nekretninu na području Grada Zagreb ili Zagrebačke županije nego bi trebalo biti kao i do sada na područje cijele Republike Hrvatske.</p> <p>Članak 22. Ne slažem se s prijedlogom da se osobe koje u trenutku objave natječaja imaju prijavljeno prebivalište na području grada Zagreba tek godinu dana mogu aplicirati za stan.</p> <p>Obrazloženje Osobe koje izdvajaju duže za prirez Gradu Zagrebu bi trebale imati prednost za korištenje gradske imovine te predlažem da se ostavi dosadašnji uvjeti za dodjelu; - osobe koje nemaju riješeno stambeno pitanje, niti mogućnost da ga riješe na drugi način, a prije podnošenja zahtjeva na natječaj prebivaju na području Grada Zagreba neprekidno najmanje 10 godina.</p> <p>Članak 23. f) Za svaku godinu prebivanja u gradu Zagrebu 1 bod, a najviše 5 bodova. Smatram da bi se trebale bodovati sve godine prebivanja u gradu Zgrebu i da treba pisati uzastopno jer građani grada Zagreba pune proračun grada i trebali bi imati prednost što dulje plaćaju prirez i za korištenje gradske imovine.</p>	<p>Primjedba se ne odnosi na Zaključak o visini najamnine već na nacrt Odluke o najmu stanova.</p> <p>Primjedba se ne odnosi na Zaključak o visini najamnine već na nacrt Odluke o najmu stanova.</p> <p>Primjedba se ne odnosi na Zaključak o visini najamnine već na nacrt Odluke o najmu stanova.</p>
--	--	---	--

84.	Lidija Budimović	Načelno	<p><u>NEMOJTE NAS DALJE OSIROMAŠIVATI</u> već sam se toliko toga odrekla, zašto moram u 70-toj godini misliti kako ću dalje? Nakon 38 godina rada. Grad je vlasnik stana a o stanu brinem ja sve ove godine, plaćam radove, majstore, Grad svoje obveze najmodavca i vlasnika nema? Tako ste mi odgovorili kad sam molila da se dotrajali prozori i parketi zamijene. Da je to moja obveza! Po kojem propisu niste napisali. Sad ćete nam podići najamninu i ne marite kako ćemo živjeti. A nadala sam se da će vašim dolaskom na vlast biti bolje. Strašno razočaranje, negdje ste uz put zaboravili na ljudskost. <u>NE OČEKUJEM DA ODGOVORITE NA OVAJ JAD ALI ŽELIM DA TO VAS OSMERO, ČLANOVA RADNE SKUPINE PROČITATE I RAZMISLITE JE LI TO UPRAVLJANJE GRADOM NA DOBROBIT LJUDI.</u></p> <p>Članak 3. Predlažem smanjiti postotke koje predlažete na 7%, 10%, 15% te odrediti još jedan razred u koji bi ušli oni čiji prihodi po članu su veći od 120% prosječne plaće i za takve odrediti najamninu od 20% Obrazloženje: Najveći broj ljudi koji žive u gradskim stanovima osiromašit će još više podizanjem iznosa najamnine. Članak 3. predzadnja rečenica koja govori da se visina najamnine određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja u godini koja prethodi dodjeli stana nije jasan. Što će biti</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Visina mjesečne najamnine se određuje kao postotak od prosječnih mjesečnih primanja kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana i o tome će ovisti koliku će iznos najamnine biti utvrđen za pojedinog najmoprimalca, što ne znači da će se najamnina dosadašnjim najmoprimalcima povećati. Što se tiče najmoprimalca u naselju Novi Jelkovec zaključkom je predviđeno da se visina najamnine</p>

			osnova za visinu najamnine nas koji smo u stanu godinama?	umanjuje se za 20%.
85.	Nikola Obad	Načelno	<p>Primjedbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pretjerano povećanje javnog najma - nepravedni kriteriji u odluci o novim cijenama javnog najma - izuzetno loša praksa promjene kriterija i potpuno ignoriranje dosadašnjeg ugovora i ostvarenih prava - istek dosadašnjeg ugovora uz nepozivanje na produžavanje ugovora na vrijeme kako stoji u postojećem ugovoru (ugovor između korisnika stana/najmoprimeca i Grada Zagreba kao najmodavca 	Zaključkom nije propisano da dolazi do povećanja cijene već da se cijena određuje na potpuno novi način. Prijašnjim odlukama je utvrđeno da gradonačelnik ima pravo odrediti drugačiju cijenu najma a nova cijena će se naplaćivati plaćati tek od 1.7.2024. Ovaj zaključak se ne odnosi na zaštićene najmoprimece koja su posebna kategorija u zakonu.
86.	Nebojša Tomić	Načelno	<p>Ostavite iste iznose po kojima su najmoprimeci i ostvarili prava. NE mijenjajte ništa za one koji su već ostvarili prava. Ako želite mijenjati za nove iznose najma, onda povisite iznose proporcionalno rastu prosječne plaće u Gradu Zagrebu u zadnjih 5 ili više godina i obavezno ukalkulirajte i stopu, odnosno postotak inflacije u tih 5 ili više godina. To je onda najpravedniji iznos rasta najamnine, a ne 5 ili 10 i više puta koliko sad računate. Također vi uzimate kao osnovicu prosječnu plaću isplaćenu u Gradu Zagrebu što je i dalje PROSIJEK i ljudi su na rubu siromaštva, a vi ih računate kao imućne građane?!?! Uzmite u obzir da su cijene nekretnina porasle 2 do 3 puta nego što su bile prije, a također i nema više APN-a što je nekima moglo biti poprilična olakšica kod uzimanja kredita.</p> <p>Druga stvar, u kalkulaciji prihoda OBAVEZNO morate računati samo i isključivo oporeziva primanja, a ne dječje doplatke, božićnice, uskrsnice, dar za djecu, regres, topli obrok itd. itd. A također kalkulirate i naknadu</p>	Zaključkom nije propisano da dolazi do povećanja cijene već da se cijena određuje na potpuno novi način. Prijašnjim odlukama je utvrđeno da gradonačelnik ima pravo odrediti drugačiju cijenu najma a nova cijena će se naplaćivati plaćati tek od 1.7.2024. Ovaj zaključak se ne odnosi na zaštićene najmoprimece koja su posebna kategorija u zakonu.

			<p>za roditelje odgojitelje koju ste smanjili, odnosno ukinuli pa i to računate, a ljudi to više ne primaju. Stvarno nevjerojatno što radite i što želite napraviti.</p> <p>Izuzetno ste s ovim novim nacrtom nehumani i moram reći nenormalni s vašim kalkulacijama i iznosima. Kad malo pogledate velikom broju obitelji ste prvo ukinuli primanja iz mjere roditelj odgojitelj pa onda i istima podigli cijenu najma za 10 ili više posto. Pa što vi želite napraviti? Uništiti obitelj, otjerati ljude iz RH, koji je krajnji cilj?! Jeste li vi uopće razmislili o svemu, tko će vam ostati plaćati poreze i prireze, migranti na minimalcu sa svojim stilom života?! Gdje je tu lijepa naša, gdje je tu hrvatski narod!? Razmislite malo što vi to radite?! Je li vrijedno tih XY eura što primete da provedete to što provodite, gdje će vaša djeca živjeti?! Zapitajte se malo?!</p>	
87.	Jadranka Podoreški	Načelno	<p>Kršite Ustav RH po čl.14 i čl.19. Kršite Zakon o suzbijanju diskriminacije čl.1,čl.5,čl8,čl.12.</p> <p>Isto kao i predhodno pokušavate diskriminirati državljane RH po imovnom stanju, obrazovanju, stanovanju. Radna skupina nije sastavljena od eminentnih stručnjaka za stanovanje ni eminentnih pravnika stručnjaka za pravo stanovanja.</p>	Primjedba se ne odnosi na Zaključak o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb
88.	Manuela Eremić	Načelno	<p>Stan od 25 kvadrata na adresi Zagorska 12b (stan br. 5) nema službeno kanalizaciju niti vodu. Sve smo investirali sami. Smatram da ovaj stan nije dostojan za život ljudi, a kamoli da nam još povećavate najmninu. Zgrada je bila konjušnica za vrijeme 2. svjetskog rata.</p>	Primjedba se ne odnosi na Zaključak o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb
89.	Ljiljana Perković	Načelno	<p>Primjedba 1) neopremljenost stanova preuzetih u najam 2010.godine; svi najmoprincipi Gradskih stanova su pri ulasku u stan zatekli prazne ogoljene stanove bez žarulja, termostati nisu</p>	Primjedba se ne odnosi na Zaključak o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb

		<p>bili ni priključeni na bojler. Svi najmoprimci su morali sami opreмати stanove i ulaziti u kredite kako bi u istima mogli živjeti, a sve su to bile mlade obitelji, slabog i srednjeg imovinskog stanja. Prijedlog): isplatiti ljude za kredite koje su koristili za opremanje stanova u Jelkovcu ili prilikom računanja nove najamnine uzeti u obzir te kredite ta odbiti od cijene najamnine</p> <p>Primjedba 2) Mladi ljudi grada Zagreba i njihova nemogućnost odlaska od roditelja - Grad bi trebao ponuditi povoljne cijene mladim obiteljima kako bi radio na povoljnoj demografskoj politici. Ti isti mladi ljudi, radi tržišnih cijena najma privatnika koje ni grad ni država ne reguliraju, s početnim niskim plaćama nakon faksa ne mogu si priuštiti odlazak od roditelja, normalan život, a kamoli najam ili kupnju stana, nažalost jedina opcije odlazak iz Hrvatske ako se ovaj prijedlog usvoji te tako pogodovati stalno padajućoj demografiji Republike i povećati nemogućnost za mirovine svojih roditelja.</p> <p>Prijedlog: Mlade s manje od 5 godina radnog iskustva u radnoj knjižici isključiti iz prihoda kućanstva.</p> <p>Primjedba 3) Prilikom sklapanja ugovora 2010. godine obećavale su se razne prilike za najmoprimce koji su tada potpisivali ugovor, iste</p>	
--	--	--	--

		<p>nisu usvojene ni pismeno potvrđene u ugovoru te je s tim informacijama grad mogao upravljati kako je htio.</p> <p>Primjedba 4) Skupština koja daje i izmjenjuje ovaj prijedlog treba se sastojati isključivo od članova koji su ili bili u najmu većinu svog života ili još uvijek u najmu, ovakve odluke ne bi trebali donositi ljudi koji imaju naslijeđenu imovinu u kojoj žive ili koju privatno iznajmljuju.</p> <p>Primjedba 5) Stanovi na POS oranice su 2007. prilikom kupnje i najma u ugovoru sadržavali klauzulu da stan nije moguće prodati ili iznajmiti dalje sljedećih 10-15 godina, 2009. ugovori za stanove u Jelkovcu, nemaju nikakvu sličnu klauzulu, nego se zakon mijenjao kako je tko htio i sebi prilagođavao uvjete na vlasti. Trenutnim najmoprimcima treba omogućiti dugoročne klauzule na 15-20 godina koje će osigurati njihove najamnine i sigurnost u buduću moguću kupnju stana po povoljnim uvjetima.</p> <p>Primjedba 6) Porez i prerez koji se s plaće skida prema Gradu Zagrebu - koliko se novaca daje kroz zadnjih 14 godina s plaće najmoprimca uz standardnu najamninu koji najmoprimac uredno plaća svaki mjesec.</p> <p>Prijedlog: Sva dana sredstva prema Gradu uračunati u iznos najma, a ne uz porez i prerez još</p>	
--	--	--	--

			naplatiti najamninu. Ako se obračunava plaća u obzir treba uzeti i davanja koja od svake plaće već ide u proračun Grada Zagreba, najam, porez, prirez.	
90.	Rahela Hajjar	Načelno	<p>Opće je poznata činjenica da je intencija javnog najma poticanje i osamostaljivanje mladih obitelji u samostalnom životu. Tako se pri rangiranju na natječajima dodatni bodovi daju mlađima i obiteljima sa više djece. A jedan od uvjeta su svakako i „dobra primanja“. Ovim nacrtom „kažnjavate“ osobe sa većim primanjima, ne uzimajući uopće u obzir kvadraturu, položaj te opremljenost stana, već samo jedan kriterij- visina primanja. Ovim nacrtom također ne mijenja se samo visina najma, nego sveobuhvatni način izračuna. U V. članku ugovora o najmu stoji da najmodavac može mijenjati cijenu, ali ne stoji da može mijenjati način izračuna cijene.</p> <p>Sam Nacrt nije u skladu sa višim propisom, a u ovom slučaju to je Zakon o najmu stanova, gdje stoji:</p> <p>Članak 10.</p> <p>(1) Slobodno ugovorena najamnina iz ugovora o najmu stana sklopljenog na neodređeno vrijeme ne može se mijenjati prije isteka roka od jedne godine. Nakon toga roka, svaka ugovorna strana može u pisanom obliku predložiti izmjenu visine najamnine.</p> <p>(2) Pri izmjeni najamnine nakon proteka roka iz stavka 1. ovoga članka, najamnina se može ugovoriti za daljnje razdoblje najviše do iznosa koji odgovara iznosu do 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može usporediti sa stanom koji se daje u najam.</p> <p>Članak 11.</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća. Zaključkom nije propisano da dolazi do povećanja cijene već da se cijena određuje na potpuno novi način. Prijašnjim odlukama je utvrđeno da gradonačelnik ima pravo odrediti drugačiju cijenu najma a nova cijena će se naplaćivati plaćati tek od 1.7.2024. Ovaj zaključak se ne odnosi na zaštićene najmoprimce koja su posebna kategorija u zakonu.</p>

(1) Podatke o visini prosječne najamnine prema odredbi članka 10. stavka 2. ovoga Zakona daje upravni odjel jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja, na temelju podataka iz popisa koji vodi o stanovima.

(2) Ako novopredložena najamnina prelazi iznos iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac ima pravo u roku od 30 dana od dana novopredložene visine najamnine putem suda zatražiti utvrđivanje njezine visine. Do donošenja odluke suda, najmoprimac plaća predujam najamnine u visini ugovorene najamnine.

Da li ste proveli analizu kolika je prosječna slobodno ugovorena najamnina u naselju npr. Novi Jelkovec gdje je veliki broj stanovnika u javnom najmu? Primjera radi, ako je najveća najamnina u javnom najmu cca 240e- pa ću ju uzeti i za prosječnu, povećanje može iznositi najviše 48e. Prema vašem prijedlogu mojoj bi obitelji najam porastao minimalno za 120e, što je povećanje za 50%.

Da li je to i dalje onda poticajna najamnina, podrška mladim obiteljima?

Da li je itko iz vaše skupine napravio analizu strukture stanovnika/najmoprimaca? Ili ste samo izračunali koliko bi novaca trebali namaknuti u blagajnu i udri?

Da li ste pomislili na to da su ljudi ušli u potpuno prazne stanove i da su dignuli kredite da bi iste opremili?

Osim što Vaš prijedlog ne drži vodu jer je protuzakoniti, nije u redu ni s ljudske strane. Tjerate ljude van iz stanova. Imat ćete prazne stanove. Potičete stvaranje socijalnih slučajeva. Jasna je stvar da bi kad-tad došlo do povećanja cijene najma, ali ovakav udarac je dakle protuzakonit i nečovječan. Poanta javnog najma nije da isti bude izjednačen sa cijenama na tržištu, već nešto povoljniji pa time i poticajniji.

No obzirom da se od administrativnih

		<p>Članak 3</p>	<p>tijela ne može očekivati socijalna osjetljivost, a pogotovo jer je politička stranka koja rukovodi Zagrebom pokazala veliku dozu socijalne neosjetljivosti- držimo se toga da je ovaj zaključak jednostavno protuzakonit jer način izračuna dovodi do toga da povećanje cijene najma bude u konačnici veće od 20% koliko je maksimalno dozvoljeno te da nisu predstavljeni podaci o prosječnoj najamnini za pojedina područja gdje Grad daje stanove u najam.</p> <p>Članak 3. ovog Zaključka nije u skladu sa ZoNS članak 10. i 11. – kako je već gore sve obrazloženo.</p>	
91.	Anonimno	Načelno	<p>Velik porast cijena u odnosu na prethodnu cijenu. Najmoprimcima u 2. i 3. razredu cijena najma poskupjet će za, u najboljem slučaju 100%. Dokida se ideja o priuštivom stanovanju za sve korisnike jer se u nekim slučajevima cijena javnog najma izjednačava s nerealno visokim cijenama nekontroliranog tržišnog najma, koje na dno egzistencije spuštaju i one s prosječnom plaćom grada. U nekim od takvih slučajeva, posebno uzevši u obzir stanove male kvadrature (koji su u Podbrežju u većini) i uzevši u obzir da je stanove trebalo namjestiti o vlastitom trošku te da korisnici sami plaćaju njihovo održavanje, tržišni najam može postati i povoljniji. Takve korisnike se zapravo prisiljava da isele iz stana za čije namještanje mnogi još uvijek otplaćuju kredit.</p> <p>Što se više korisnik približava prosječnoj plaći, nastupa jača penalizacija. Naime, svim najmoprimcima koji uspiju poboljšati svoj životni standard (bilo osobe u javnom najmu, bilo osobe u socijalnom najmu kada uspiju preći 30% prosječnih primanja po članu (niti 400 eura po članu kućanstva) početak će se kroz cijenu najma „oporezivati“ svi prihodi. Cijena stana će rasti svaki puta kada korisnik uspije poboljšati</p>	<p>Zaključkom nije propisano da dolazi do povećanja cijene već da se cijena određuje na potpuno novi način. Prijašnjim odlukama je utvrđeno da gradonačelnik ima pravo odrediti drugačiju cijenu najma a nova cijena će se naplaćivati plaćati tek od 1.7.2024. Ovaj zaključak se ne odnosi na zaštićene najmoprimce koja su posebna kategorija u zakonu.</p>

svoja primanja, neovisno o njegovoj stvarnoj vrijednosti stana i neovisno o usporedbi s drugim stanovima iste ili veće kvadrature.

Posebno se penaliziraju samci. To su ljudi koji ovise samo o svom prihodu. Sve što plaćaju, plaćaju iz jedne plaće. Ukoliko se razbole ili izgube posao, ne mogu se osloniti na prihod partnera.

U prijedlogu nema socijalne osjetljivosti za osobe s invaliditetom, samohrane roditelje i roditelje djece s poteškoćama u razvoju, a koji možda na papiru imaju viša primanja, ali su im životni troškovi puno veći.

Dokida se stvarno vrednovanje robe/usluge (u ovom slučaju roba/usluga je najam stana), pa ćete tako za isti stan, kada uspijete dohraniti dijete i ono se zaposli ili se odseli, plaćati uvećanu cijenu najma krenuvši od 100% uvećanja, pa naviše. Promiče se rad / ostvarivanje prihoda na crno, tj. izbjegavanje plaćanja poreza i prireza. Jer svaki pokušaj povećanja prihoda koji je vidljiv kroz platnu listu bit će dodatno „oporezovan“ povišenjem cijene najma za istu kvadraturu stana.

UPITNO JE SLJEDEĆE:

Upitan je način formiranja cijene u obliku novog nameta na primanja. Za to postoji porez i prirez, koji već plaćamo i iz kojeg su gradske nekretnine građene i održavane.

Cijena stanova treba se formirati na vrijednosti stana samoga, a ne na vrijednosti ukupnih primanja najmoprimca. Jer, u tome slučaju razlike za isti stan u javnom najmu postaju apsurdne, a s obzirom da je iz jednadžbe obrisana kvadratura, netko za stan od 40m² plaćat će trostruko više nego netko stan od 80m².

Upitna postaje sama ideja priuštivog stanovanja za sve građane. Jer, javni najam trebao je omogućavati upravo to – omogućiti građanima koji nemaju riješeno stambeno pitanje da si osiguraju krov nad glavom na način da, kada plate najam, uspiju održati

svoj životni standard. Ako se predloženi Zaključak usvoji, priuštivo stanovanje izjednačit će se sa stanovanjem za socijalno najugroženije, koje je poseban model i za koje postoje posebne kvote (jer postoje natječajni za socijalni najam, po drugim kriterijima i po drugom cjenovnom modelu). No, oba modela trebaju promicati priuštivo stanovanje za svoje korisnike i zaštititi ih od divljanja tržišnih cijena, omogućivši im ekonomsku i lokacijsku stabilnost. Nameće se pitanje koja je strategija upravljanja Grada gradskom imovinom. Jer, ako cijena ne ovisi o vrijednosti robe/usluge već o tome koliko ljudi u najmu je zaposleno i koju plaću primaju, postaje nejasno na čemu Grad bazira svoja financijska predviđanja.

Postavlja se pitanje prvenstva na stanove u javnom najmu – ako osobe s većim primanjima plaćaju stanove znatno više (kako u postotku, tako i u ukupnom izračunu), za očekivati je da bi odgovorno gospodarenje gradskom imovinom podrazumijevalo davanje stanova u najam onima kod kojih mogu postići veću cijenu najamnine, odnosno, na kojima bi grad mogao više zaraditi. I eto novog kruga pravde za neke, a nepravde za ostale...

S obzirom da je kvadratura stana u potpunosti izbačena iz računice, postavlja se pitanje hoće li se onima koji plaćaju više omogućiti najam stana s većom kvadraturom.

Ako se cijena najma nenamještenog stana približi tržišnoj cijeni namještenog stana – hoće li Grad refundirati namještanje stana? Hoće li brinuti o kvarovima aparata, nanositi novi sloj boje, općenito hoće li Grad preuzeti odgovornost za održavanje nekretnine, kao što to čine vlasnici stanova u tržišnom najmu? Hoće li to onda biti korigirano u ugovoru, kojim smo preuzeli odgovornost kao da smo vlasnici stanova, ali nismo dobili i pogodnosti vlasnika stana? Na primjer,

		<p>stanari u javnom najmu nemaju pravo glasa u održavanju nekretnine, već Grad kao vlasnik. Grad je većinski vlasnik zgrade, time i odlučuje o održavanju zgrade. U zgradi ima i kupljenih stanova, ali kvadratura privatnog vlasništva ne prelazi 50%, pa oni koji su stanove kupili imaju zavezane ruke kada je u pitanju održavanje zgrade. Mogu samo gledati kako novci iz pričuve nestaju, zgrada se raspada, a minus na računu dostiže milijunski iznos (u kunama) i to već 2 godine nakon izgradnje zgrade (slučaj u Podbrežju, zgrada A4).</p> <p>Model određivanja cijene javnoga najma predložen nacrtom Zaključka ne osigurava niti stabilnost niti dugotrajnu priuštivost stambenog prostora svim građanima. Predloženi model ne temelji na pravednosti već se koristi kao svojevrsni alat za kažnjavanje svih onih koji zarađuju više od polovice prosječne plaće u Zagrebu (više od 600 eura po članu). Onima kojima se plaća bliži prosjeku praktički se ukida pravo na priuštivo stanovanje. Da ne spominjemo one koji uspiju prosjek dostići ili premašiti (kao da prosječna plaća čovjeka čini bogatim). A samci i dalje snose najviši financijski teret iako ovise samo o jednom prihodu i samo o svom adekvatnom zdravstvenom stanju da taj prihod mogu ostvariti. Umjesto naglog i velikog povećanja cijene najma primijeniti postupno povećanje kako ne bi došlo do problema održivosti za najmoprimce te se zanemarila sama ideja priuštivog stanovanja za sve korisnike javnog najma.</p>	<p>Primjedba se ne prihvaća.</p> <p>Svrha davanje u najam gradskih stanova nije isključivo postići veću cijenu najamnine, omogućiti stanovanje slabijeg imovinskog stanja i sa nižim prihodima.</p>
--	--	---	--