

Na temelju članka 41. točke 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21 – pročišćeni tekst i 16/22) i članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20), Gradska skupština Grada Zagreba, na \_\_\_\_\_ sjednici, \_\_\_\_\_ 2023., donijela je

## **Odluku o najmu stanova**

### **I. UVODNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

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

#### **Članak 2.**

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

- stambeno zbrinjavanje socijalno ugroženih osoba,
- stambeno zbrinjavanje osoba nižih i srednjih prihoda po priuštivim cijenama,
- ispunjenje drugih ciljeva u interesu Grada Zagreba.

#### **Članak 3.**

Stanovi se daju u najam putem javnog natječaja.

Iznimno, stanovi se mogu neposredno dati u najam u slučajevima propisanim ovom odlukom.

#### **Članak 4.**

Stan se ne može dati u najam osobama ako one ili članovi njihova kućanstva na području Grada Zagreba ili Zagrebačke županije, imaju u vlasništvu useljivi stan ili kuću.

Useljivim stanom, u smislu ove odluke, smatra se stan koji je opremljen najmanje niskonaponskom električnom mrežom i vodom te da ne predstavlja opasnost po fizičko i zdravlje stanara.

### **II. JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM - OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 5.**

O raspisivanju i objavi javnog natječaja za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: natječaj), na prijedlog gradskog upravnog tijela nadležnog za poslove stanovanja (u daljnjem tekstu: Ured), odlučuje gradonačelnik.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči zgrade Gradske uprave i na internetskoj stanici Grada Zagreba.

## **Članak 6.**

Natječaj za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama objavljuje se najmanje svakih 5 godina.

Natječaj za davanje u najam osobama nižih i srednjih prihoda stanova po priuštivim cijenama (dalje: priuštivi stanovi) objavljuje se najmanje svake 3 godine.

## **Članak 7.**

Natječaj obvezno sadrži:

- rok za podnošenje zahtjeva;
- naziv i adresu ureda kojem se podnosi zahtjev;
- uvjete za davanje stana u najam, te mjerila na temelju kojih će se utvrditi lista reda prvenstva;
- popis dokaza o ispunjavanju uvjeta i mjerila za davanje stana u najam;
- mjesto objavljivanja prijedloga liste reda prvenstva.

## **Članak 8.**

U slučaju nepotpunog zahtjeva, Ured upućuje podnositelju zahtjeva pisani poziv za dopunu dokumentacije. Podnositelj zahtjeva dužan je dopuniti zahtjev u roku 30 dana od dana primitka pisanog poziva za dopunu. Ukoliko u navedenom roku nije dostavljena tražena dokumentacija, zahtjev će se smatrati nepotpunim.

Nepotpune zahtjeve i zahtjeve podnesene izvan roka utvrđenog u natječaju, Ured će zaključkom odbaciti.

Zahtjeve koji ne ispunjavaju uvjete natječaja, Ured će zaključkom odbiti.

Na zaključak o odbacivanju odnosno odbijanju zahtjeva za davanje stana u najam, podnositelj zahtjeva može uložiti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

## **Članak 9.**

Gradonačelnik osniva i imenuje povjerenstvo za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Zadaci Povjerenstva su: provođenje postupka natječaja, utvrđivanje prijedloga liste reda prvenstva, predlaganje konačne liste reda prvenstva, predlaganje davanja u najam stanova temeljem konačne liste reda prvenstva, razmatranje zahtjeva za neposredno davanje stanova u najam i predlaganje neposrednog davanja u najam stana osobama koje ispunjavaju uvjete iz ove odluke.

## **Članak 10.**

Mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva su:

- a) stambeni status kućanstva
- b) sastav kućanstva
- c) socijalno-zdravstveni status članova kućanstva
- d) posebne okolnosti
- e) dužina prebivanja u Gradu Zagrebu.

## **Članak 11.**

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

## **Članak 12.**

Nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva i rješavanja prigovora iz članka 8. stavka 4. ove odluke, Povjerenstvo će svaki zahtjev bodovati sukladno mjerilima iz ove odluke.

Nakon izvršenog bodovanja zahtjeva i utvrđivanja prijedloga liste reda prvenstva za davanje stanova u najam, Povjerenstvo će, na internetskoj stranici Grada Zagreba te na oglasnoj ploči zgrade Gradske uprave Grada Zagreba, objaviti prijedlog liste reda prvenstva za davanje stanova u najam u trajanju od 15 dana.

Na prijedlog liste reda prvenstva za davanje stanova u najam podnositelji zahtjeva mogu uložiti prigovor gradonačelniku, putem Ureda, u roku od 30 dana od dana objavljivanja prijedloga liste reda prvenstva.

## **Članak 13.**

Prijedlog liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva;
- ime, prezime i adresu podnositelja zahtjeva;
- bodovanje podnositelja zahtjeva prema svakom pojedinom mjerilu, ali bez specifikacije bodova po mjerilima za posebne okolnosti i ukupan broj bodova;
- datum utvrđivanja liste;
- datum objavljivanja liste;
- uputu o pravu na prigovor.

## **Članak 14.**

Nakon rješavanja prigovora iz članka 12. stavka 3. ove odluke, Povjerenstvo će utvrditi prijedlog konačne liste reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prednost na konačnoj listi reda prvenstva ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima više bodova prema sljedećim kriterijima: a) visina prihoda po članu kućanstva b) broj djece u kućanstvu c) zdravstveni status.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova i po navedenim kriterijima u stavku 2. ovog članka prednost na konačnoj listi reda prvenstva određuje se po abecednom redu.

#### **Članak 15.**

Konačnu listu reda prvenstva za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama na prijedlog Povjerenstva utvrđuje gradonačelnik, a vrijedi do utvrđivanja nove konačne liste reda prvenstva za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama.

Konačnu listu reda prvenstva za davanje priuštivih stanova u najam na prijedlog Povjerenstva utvrđuje gradonačelnik, a vrijedi do dovršetka postupka davanja u najam priuštivih stanova koji su bili predmet tog natječaja.

#### **Članak 16.**

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

#### **Članak 17.**

Stanovi dodijeljeni na temelju ove odluke ne mogu se davati u podnajam.

### **III. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM SOCIJALNO UGROŽENIM OSOBAMA**

#### **Članak 18.**

Stanovi za socijalno ugrožene osobe daju se u najam osobama s prebivalištem u Gradu Zagrebu koje su državljani Republike Hrvatske, državljani članice Europske Unije ili su osobe pod međunarodnom zaštitom.

Osobe iz stavka 1. ovog članka u trenutku objave natječaja moraju imati prijavljeno prebivalište u Gradu Zagrebu neprekidno najmanje godinu dana te njihovi prosječni prihodi po članu kućanstva za godinu koja prethodi godini objave natječaja ne smiju prelaziti 30% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Gradu Zagrebu za višečlana kućanstva te 50% za samačka kućanstva.

## Članak 19.

Bodovanje mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva:

### a) stambeni status kućanstva

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

### b) sastav kućanstva

- Po svakom članu kućanstva ..... 3 boda
- Samačko kućanstvo ..... 15 bodova
- Jednoroditeljska obitelj ..... 15 bodova
- Samohrani roditelj ..... 20 bodova
- Svako maloljetno dijete ..... 5 bodova
- Samohrani roditelj s uzdržavanom punoljetnom djecom na redovnom školovanju ..... 12 bodova
- Jednoroditeljska obitelj s uzdržavanom punoljetnom djecom na redovnom školovanju ..... 10 bodova
- Kućanstvo s uzdržavanom punoljetnom djecom na redovnom školovanju ..... 6 bodova

### c) socijalno-zdravstveni status članova kućanstva

- Primatelj zajamčene minimalne naknade ..... 15 bodova po kućanstvu
- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva ima status roditelja njegovatelja ili status njegovatelja ..... 12 bodova po kućanstvu
- Odrasli član kućanstva je korisnik doplatka za pomoć i njegu u punom i/ili smanjenom iznosu ..... 9 bodova po kućanstvu
- Odrasli član kućanstva je korisnik osobne invalidnine ..... 15 bodova po odraslom članu koji je korisnik osobne invalidnine
- Maloljetni član kućanstva je korisnik osobne invalidnine..... 20 bodova po maloljetnom članu koji je korisnik osobne invalidnine

#### **d) Posebne okolnosti**

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je žrtva obiteljskog nasilja po pravomoćnoj sudskoj presudi  
Bodovi po kućanstvu ..... 10 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je osoba starosti od 18-29 godina koja je bila u sustavu alternativne skrbi  
Bodovi po članu kućanstva ..... 10 bodova
- Kućanstva u kojima je podnositelj zahtjeva iznad 55 godina starosti  
Bodovi po kućanstvu ..... 15 bodova
- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva je hrvatski branitelj 0,5 bodova za svaki mjesec proveden u obrani suvereniteta Republike Hrvatske, a najviše 20 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je žrtva seksualnog nasilja sukladno Zakonu o pravima žrtava seksualnog nasilja za vrijeme oružane agresije na Republiku Hrvatsku u Domovinskom ratu ..... 8 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je civilni stradalnik iz Domovinskog rata .....8 bodova.

#### **e) Dužina prebivanja u Gradu Zagrebu**

- Za svaku godinu neprekidnog prebivanja u Gradu Zagrebu 1 bod, a najviše 5 bodova.

#### **Članak 20.**

S obzirom na broj članova kućanstva stanovi se daju u najam prema kvadraturi na način da se:

- za samačko kućanstvo može dati u najam stan površine manje od 40 m<sup>2</sup>,
- za kućanstvo od 2 člana može dati u najam stan površine od 40 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
- za kućanstvo od 3 do 4 člana može dati u najam stan površine veće od 50m<sup>2</sup> i manje od 80 m<sup>2</sup>,
- za obiteljsko kućanstvo s više od 4 člana može dati u najam stan površine veće od 70 m<sup>2</sup>.

Prilikom davanja stanova u najam moguća su odstupanja do 10 m<sup>2</sup> u površini stana.

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

### **Članak 21.**

Prije odlučivanja o davanju stana u najam na temelju konačne liste reda prvenstva obaviti će se očevid, odnosno dodatna provjera ispunjavanja uvjeta propisanih ovom odlukom.

Ako se utvrdi da je bračna i/ili izvanbračna zajednica podnositelja zahtjeva prestala, mjesto na konačnoj listi reda prvenstva zadržava supružnik s kojim djeca žive temeljem plana o zajedničkoj roditeljskoj skrbi ili supružnik koji samostalno ostvaruje roditeljsku skrb, ako ispunjava uvjete propisane ovom odlukom.

S konačne liste reda prvenstva brisati će se podnositelj zahtjeva koji:

- ne ispunjava uvjete iz članaka 4. i 18. ove odluke;
- je dao neistinite podatke koji su utjecali na davanje stana u najam;
- odbije ponuđeni stan koji svojom kvadraturom odgovara klasifikaciji iz članka 20. ove odluke.

## **IV. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE U NAJAM PRIUŠTIVIH STANOVA**

### **Članak 22.**

Priuštivi stanovi mogu dati u najam državljanima Republike Hrvatske, državljanima članice Europske Unije i osobama pod međunarodnom zaštitom koje u trenutku objave natječaja imaju prijavljeno prebivalište u Gradu Zagrebu neprekidno najmanje godinu dana te čiji prihodi po članu kućanstva za godinu koja prethodi godini objave natječaja iznose od 30% do 70% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Gradu Zagrebu u slučaju višečlanih kućanstava te od 50% do 100% za samačka kućanstva.

### **Članak 23.**

Bodovanje mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva:

#### **a) prihodi po članu kućanstva**

Prihodi po članu kućanstva od 30% do 50% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Gradu Zagrebu za višečlana kućanstva ..... 30 bodova

Prihodi po članu kućanstva od 50% do 80% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Gradu Zagrebu za samačka kućanstva ..... 30 bodova

#### **b) stambeni status kućanstva**

Status najamoprimalca sa slobodno ugovorenom najamninom kod fizičke ili pravne osobe  
..... 12 bodova

Status najmoprimca bez plaćanja najamnine (stan u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja i (sl.) koji također stanuju u istom stanu)

..... 9 bodova

### **c) Sastav kućanstva**

- Po svakom članu kućanstva ..... 3 boda
- Samačko kućanstvo .....10 bodova
- Jednoroditeljska obitelj .....15 bodova
- Samohrani roditelj .....20 bodova
- Svako maloljetno dijete .....6 bodova
- Samohrani roditelj s uzdržavanom punoljetnom djecom na redovnom školovanju  
..... 14 bodova
- Jednoroditeljska obitelj s uzdržavanom punoljetnom djecom na redovnom školovanju  
..... 12 bodova
- Kućanstvo s uzdržavanom punoljetnom djecom na redovnom  
školovanju  
..... 8 bodova

### **d) Socijalno zdravstveni status kućanstva**

- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva ima status roditelja njegovatelja ili status njegovatelja  
Bodovi po kućanstvu .....12 bodova
- Član kućanstva i/ili podnositelj zahtjeva je korisnik doplatka za pomoć i njegu u smanjenom i punom iznosu  
Bodovi po kućanstvu ..... 12 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili odrasli član kućanstva je korisnik osobne invalidnine  
Bodovi po članu kućanstva ..... 15 bodova
- Maloljetni član kućanstva je korisnik osobne invalidnine  
Bodovi po članu kućanstva..... 20 bodova

### **e) Posebne okolnosti**

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je žrtva obiteljskog nasilja s pravomoćnom sudskom presudom

Bodovi po kućanstvu ..... 15 bodova

- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je osoba starosti od 18-29 godina koja je bila u sustavu alternativne skrbi

Bodovi po članu kućanstva .....15 bodova

- Podnositelju zahtjeva i/ili članu kućanstva koji je hrvatski branitelj pripada 0,5 bodova za svaki mjesec proveden u obrani suvereniteta Republike Hrvatske, a najviše 20 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je žrtva seksualnog nasilja sukladno Zakonu o pravima žrtava seksualnog nasilja za vrijeme oružane agresije na Republiku Hrvatsku u Domovinskom ratu .....8 bodova
- Podnositelj zahtjeva i/ili član kućanstva je civilni stradalnik iz Domovinskog rata .....8 bodova
- Podnositelj zahtjeva ima manje od 35 godina .....15 bodova
- Podnositelj zahtjeva ima stupanj obrazovanja bacc. i/ili master .....10 bodova

#### **f) Dužina prebivanja u Gradu Zagrebu**

- Za svaku godinu neprekidnog prebivanja u gradu Zagrebu 1 bod, a najviše 5 bodova.

#### **Članak 24.**

Tekst javnog natječaja za priuštive stanove pored sadržaja iz članka 7. ove odluke sadrži i broj stanova koji su predmet natječaja- (opis sobnosti, kvadrature i lokaciju naselja u kojem se nalaze stanovi koji su predmet natječaja).

#### **Članak 25.**

S obzirom na broj članova kućanstva stanovi se daju u najam prema kvadraturi na način da se:

- za kućanstvo do 2 člana može dati u najam stan površine manje od 60 m<sup>2</sup>,
- za kućanstvo od 3 do 4 člana može dati u najam stan površine od 60 m<sup>2</sup> do 110 m<sup>2</sup>,
- za obiteljsko kućanstvo s više od 4 člana može dati u najam stan površine veće od 70 m<sup>2</sup>.

Prilikom davanja stanova u najam moguća su odstupanja do 10 m<sup>2</sup> u površini stana.

#### **Članak 26.**

Prema redoslijedu na konačnoj listi reda prvenstva za davanje priuštivih stanova u najam, Povjerenstvo poziva podnositelje zahtjeva na odabir stana odgovarajuće kvadrature odgovarajuće površine sukladno članku 25. ove odluke te nakon odabira stana predlaže davanje stana u najam.

Iznimno, ako podnositelj zahtjeva nema mogućnosti odabira stana odgovarajuće kvadrature kako je definirano u članku 25. ove odluke jer su stanovi te kvadrature već odabrani, podnositelju zahtjeva će se ponuditi odabir između preostalih, neodabranih stanova.

Ako podnositelj zahtjeva ne odabere stan prema stavku 2. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od zahtjeva i brisat će se s konačne liste reda prvenstva za davanje priuštivih stanova u najam.

#### **Članak 27.**

Podnositelj zahtjeva može kao članove svoga kućanstva navesti i osobe s kojima nije u bračnoj ili izvanbračnoj zajednici te rodbinskim vezama, odnosno s kojima prethodno nije činio zajedničko kućanstvo. Podnositelj zahtjeva je dužan priložiti zajedničku izjavu o budućem kućanstvu potpisanu od svih članova budućeg kućanstva, ovjerenu kod javnog bilježnika. Svi članovi budućeg kućanstva, prije nego podnositelj zahtjeva potpiše ugovor o najmu stana, Gradu Zagrebu će se ugovorno obvezati da troškove stanovanja podmiruju solidarno te solidarno odgovaraju za nastalu štetu i/ili dugovanja.

### **V. UVJETI I MJERILA ZA NEPOSREDNO DAVANJE STANA U NAJAM**

#### **Članak 28.**

Stan se može neposredno dati u najam osobi koja se nalazi u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom položaju, ispunjava uvjete iz članka 18. ove odluke, a čije su se životne okolnosti neočekivano promijenile u periodu od raspisivanja posljednjeg natječaja za davanje u najam stanova socijalno ugroženim osobama te bi davanje u najam stana ublažilo posljedice nenadanog događaja.

Postupak neposrednog davanja stana u najam pokreće osoba iz stavka 1. ovog članka podnošenjem zahtjeva gradskom upravnom tijelu nadležnom za poslove socijalne zaštite koje daje obrazloženo mišljenje te ga sa svom potrebnom dokumentacijom dostavlja Uredu.

Povjerenstvo razmatra zahtjeve i predlaže neposredno davanje stana u najam temeljem ovom odlukom propisanih uvjeta i mjerila za davanje stanova u najam socijalno ugroženim osobama Grada Zagreba.

#### **Članak 29.**

Stan se može neposredno dati u najam i:

- zaštićenom najmoprimcu u stanu koji je vlasništvo Grada Zagreba u objektu za koji je izdano rješenje o uklanjanju zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti;
- zaštićenom najmoprimcu u stanu koji je vlasništvo Grada Zagreba, a površina kojega premašuje kvadraturu po kriterijima iz članka 20. ove odluke;
- osobi koja koristi stan na temelju sklopljenog ugovora o najmu s Gradom Zagrebom, a koji više nije vlasništvo Grada Zagreba - na temelju pravomoćne sudske odluke i zakona.

Postupak neposrednog davanja stana u najam pokreće osoba iz stavka 1. ovog članka podnošenjem zahtjeva Uredu uz svu potrebnu dokumentaciju za utvrđivanje propisanih uvjeta.

### **Članak 30.**

Stan se može neposredno dati u najam za službene potrebe kada je to u interesu Grada Zagreba. Pod interesom iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva se stambeno zbrinjavanje stručnih rukovoditelja trgovačkih društava u vlasništvu Grada Zagreba te ustanova čiji je osnivač ili suosnivač Grad Zagreb.

Postupak neposrednog davanja stana u najam pokreće osoba iz stavka 2. ovog članka podnošenjem zahtjeva Uredu, uz svu potrebnu dokumentaciju za utvrđivanje propisanih uvjeta iz članka 4. i propisanih uvjeta koji se odnose na prosječne prihode po članu kućanstva.

Osobama iz stavka 2. ovog članka, stan se daje u najam za vrijeme obavljanja dužnosti, a najviše do pet godina.

### **Članak 31.**

Stan se može dati u najam neposredno osobama koje su vlasnici stana i/ili zaštićeni najmoprincipi ako je stan, zbog prirodne nepogode, utvrđen kao neuporabljiv za stanovanje od strane nadležnog tijela.

Osobama iz stavka 1. ovog članka stan se može neposredno dati u najam ukoliko su u vrijeme nastanka prirodne nepogode stanovale u stanu i imale prijavljeno prebivalište na adresi stana te zadovoljavaju kriterije iz članaka 4. i 18. ove odluke.

Osobama iz stavka 1. ovog članka stan se daje u najam do završene obnove stana, uz obvezu plaćanja zaštićene najamnine i svih ostalih troškova stanovanja, na prijedlog Povjerenstva uz obrazloženo mišljenje gradskog ureda nadležnog za socijalnu zaštitu.

### **Članak 32.**

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

## **VI. UGOVOR O NAJMU STANA**

### **Članak 33.**

O davanju gradskog stana u najam odlučuje gradonačelnik zaključkom.

Podnositelj zahtjeva može uložiti prigovor na zaključak gradonačelnika u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

U povodu preispitivanja zaključka gradonačelnik može zaključak izmijeniti ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan.

### **Članak 34.**

Na temelju zaključka gradonačelnika iz članka 33. ove odluke, sklapa se ugovor o najmu stana (u nastavku: ugovor).

Ugovor se sklapa kao javnobilježnički akt.

U slučaju davanja u najam priuštivog stana, troškove solemnizacije snosi najmoprimac.

### **Članak 35.**

U slučaju davanja u najam priuštivog stana, najmoprimac je obvezan, u roku od osam dana od dana sklapanja ugovora, na račun Grada Zagreba položiti jamčevinu u iznosu od dvije mjesečne najamnine, kao jamstvo za plaćanje najamnine i popravaka prouzročenih oštećenja u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade. Otkazom ugovora ili istekom roka na koji je ugovor sklopljen, jamčevina se vraća najmoprimcu ovisno o podmirenosti najamnine i stanju u kojem se ostavlja stan.

### **Članak 36.**

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, na rok od pet godina, s mogućnošću sklapanja ugovora na daljnji rok od 5 godina ako najmoprimac ispunjava uvjete iz ove odluke. Najam stana produžiti će se ako najmoprimac, 60 dana prije isteka ugovora, podnese zahtjev za produženje najma i dokaže da ispunjava obveze iz ugovora i uvjete iz članaka 4. i 18. ove odluke u slučaju stanova za socijalno ugrožene osobe te članaka 4. i 22. ove odluke u slučaju davanja priuštivih stanova u najam.

Najmoprimcu kojem su se promijenili prihodi kućanstva, ponuditi će se sklapanje ugovora o najmu stana s visinom najamnine za odgovarajuću kategoriju stambenog zbrinjavanja. U slučaju najma iz članka 27. ove odluke, prestaje pravo na korištenje stana onom članu kućanstva koji je u međuvremenu stekao u vlasništvo useljivi stan.

Ugovor o najmu stana najmoprimac će otkazati prije isteka ugovorenog vremena najmoprimcu koji:

- ne izvrši obvezu iz članka 35. ove odluke,
- ne koristi stan duže od tri mjeseca bez opravdanog razloga,
- prestane ispunjavati uvjete propisane ovom odlukom;
- ispunjava uvjet za otkaz sukladno Zakonu o najmu stanova.

### **Članak 37.**

U slučaju prestanka bračne ili izvanbračne zajednice, sva prava iz ugovora o najmu prelaze na supružnika s kojim temeljem plana o zajedničkoj roditeljskoj skrbi djeca žive odnosno na supružnika koji samostalno ostvaruje roditeljsku skrb, ako ispunjava uvjete propisane ovom odlukom.

### **Članak 38.**

Gradonačelnik utvrđuje visinu najamnina posebnim zaključkom.

## **VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 39.**

Osobama koje na dan stupanja na snagu ove odluke koriste stan bez valjane pravne osnove i do dana stupanja na snagu ove odluke taj stan koriste u trajanju od najmanje 5 godina, može se na njihov zahtjev neposredno dati stan u najam na vrijeme do pet godina, uz plaćanje najamnine određene zaključkom iz članka 38. ove odluke.

Osobama iz stavka 1. ovog članka kojima su prihodi po članu kućanstva do 30% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Gradu Zagrebu u godini koja prethodi zahtjevu, odnosno do 50% za samačka kućanstva, dug s osnova korištenja stana nastao do dana stupanja na snagu ove odluke podmirit će Grad Zagreb

Osobe iz stavka 1. ovog članka prije podnošenja zahtjeva za neposredno davanje stana u najam moraju dokazati da su podmirile sve dugove prema Gradu Zagrebu koji proizlaze iz korištenja stana ukoliko su im prihodi po članu kućanstva od 30% do 70% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Gradu Zagrebu.

Osobama iz stavka 1. ovog članka čiji prihodi po članu kućanstva prelaze 70% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama u Gradu Zagrebu za višečlana kućanstva i 100% za samačka, ne može se neposredno dati u najam stan osim u slučaju umirovljenika u samačkim i dvočlanim kućanstvima, te onima koji dobiju obrazloženu preporuku gradskog upravnog tijela nadležnog za poslove socijalne zaštite.

Zahtjev za sklapanjem ugovora o najmu stana iz ovog članka mora biti dostavljen u roku od 90 dana od primanja obavijesti, a podnositelj zahtjeva mora ispunjavati uvjete iz članaka 4. i 18. ove odluke.

Osobama iz stavka 1. ovog članka Grad Zagreb neće dati stan u najam ako stambeni prostor, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi te zemljište koji služi za uporabu zgrade ne koriste pažnjom dobrog gospodara, druge vlasnike i korisnike ometaju u mirnom korištenju njihovih prostorija, narušavaju mir u zgradi, odnosno ne pridržavaju se kućnog reda.

### **Članak 40.**

Osobe kojima su dani stanovi u najam temeljem Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12, 22/13 i 11/20), Odluke o najmu javno najamnih stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/09, 22/09 i 26/14), Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi ili na temelju nekog drugog propisa ili zakona mogu produžiti ugovorni odnos na rok od 5 godina ukoliko ispunjavaju uvjete iz članka 18. ili 22. ove odluke ili ukoliko se radi o umirovljenicima u samačkim ili dvočlanim kućanstvima te ako dokažu da su podmirili sve dugove prema Gradu Zagrebu koji proizlaze iz korištenja stana.

Osobama koje ne ispunjavaju kriterije iz stavka 1. ovog članka ili iz članka 4. ove odluke neće se produžiti ugovor.

Osobama iz stavka 2. ovog članka, kojima je ugovor o najmu stana istekao, dužne su u roku 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove odluke predati stanove koje koriste u posjed Gradu Zagrebu.

#### **Članak 41.**

Konačna lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđena 01.10.2021. na temelju Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12, 22/13 i 11/20) vrijedi do utvrđivanja nove Konačne liste reda prvenstva na temelju ove odluke.

Na dodjelu stanova u najam prema Konačnoj listi reda prvenstva iz stavka 1. ovoga članka primjenjivat će se odredbe Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12, 22/13 i 11/20).

#### **Članak 42.**

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje vrijediti Odluka o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09, 3/12, 15/12, 22/13 i 11/20) i Odluka o najmu javno najamnih stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/09, 22/09 i 26/14).

#### **Članak 43.**

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