

## Odluka o najmu javno najamnih stanova



Na temelju članka 38. točke 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreb 19/99, 19/01 20/01 - pročišćeni tekst, 10/04, 18/05, 2/06 i 18/06), Gradska skupština Grada Zagreba, na 45. sjednici, 26. veljače 2009., donijela je

### **ODLUKU o najmu javno najamnih stanova**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom se odlukom propisuju uvjeti, postupak i mjerila za davanje u najam javno najamnih stanova (u nastavku: stan) u vlasništvu Grada Zagreba.

##### **Članak 2.**

Pravo na dodjelu stana u najam, prema odredbama ove odluke, imaju:

1. osobe s prebivalištem na području Grada Zagreba;
2. osobe koje nemaju u vlasništvu useljiv odgovarajući stan ili kuću na području Republike Hrvatske, kao ni članovi njihovoga obiteljskog kućanstva;
3. osobe s prihodom po članu obiteljskoga kućanstva iznad 30% prosječne mjesečno isplaćene plaće u gospodarstvu Grada Zagreba, u tromjesečju prije oglašavanja natječaja;
4. osobe u stambenom statusu:
  - najmoprimca sa slobodno ugovorenom najamnikom (podstanara);
  - zaštićenog najmoprimca u stanu koji se nalazi u objektu za koji je izdano rješenje o uklanjanju zbog derutnosti i opasnosti po život ljudi i imovine;
  - zaštićenog najmoprimaca (raniji nositelj stanarskog prava) u stanu u privatnom vlasništvu; - korisnika ili najmoprimca u stanu koji se nalazi u ustanovi (raniji nadstojnički stan) ili korisnika prenamijenjene zajedničke prostorije;
  - stanovanja s roditeljima ili supružnikovim roditeljima u neodgovarajućem stanu;
  - stanovanja s roditeljima ili supružnikovim roditeljima u odgovarajućem stanu.

Osobama iz stavka 1. ovoga članka stan se daje u najam na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, s mogućnošću produljenja.

#### **II. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM**

##### **Članak 3.**

Stanovi se daju u najam na temelju Konačne liste reda prvenstva za odabir stana (u nastavku: Konačna lista) koju, nakon provedenog natječaja, utvrđuje Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba (u nastavku: Gradsko poglavarstvo).

##### **A) Natječaj za davanje stanova u najam**

##### **Članak 4.**

Natječaj za davanje stanova u najam raspisuje Gradsko poglavarstvo.

Natječaj se oglašava u dnevnom tisku, na oglasnim pločama gradske uprave i na web stranici Grada Zagreba.

Rok za podnošenje prijave je 15 dana, računajući od dana objave natječaja.

##### **Članak 5.**

Natječaj obvezno sadrži:

- vrijeme trajanja natječaja;
- naziv i adresu tijela kojemu se podnosi prijava;

- podatke o stanovima koji se daju u najam (adresa, kat, površina, sobnost), odnosno podatke o broju stanova, sobnosti i lokaciji;
- visinu najammnine;
- uvjete za dodjelu stanova u najam te mjerila na temelju kojih će se utvrditi Konačna lista;
- dokaze o ispunjavanju uvjeta i mjerila za utvrđivanje Konačne liste;
- mjesto oglašavanja Prijedloga liste reda prvenstva.

#### **Članak 6.**

Podnositelj u prijavi na natječaj iskazuje interes za najam stana određene sobnosti.

Ispunjavanje uvjeta za davanje stana u najam podnositelj prijave dokazuje javnim ispravama, odnosno drugim dokazima prema natječaju.

### **B) Povjerenstvo za davanje stanova u najam**

#### **Članak 7.**

Gradsko poglavarstvo osniva Povjerenstvo za davanje u najam javno najamnih stanova (u nastavku: Povjerenstvo). Povjerenstvo ima predsjednika i četiri člana.

Zadaća povjerenstva je:

- provođenje postupka natječaja;
- utvrđivanje Prijedloga liste reda prvenstva;
- predlaganje Konačne liste Gradskom poglavarstvu;
- predlaganje davanja stana u najam Gradskom poglavarstvu.

Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja Gradski ured za imovinsko - pravne poslove i imovinu Grada.

### **C) Mjerila za utvrđivanje Konačne liste**

#### **Članak 8.**

Konačna lista se utvrđuje prema sljedećim mjerilima:

1. vrijeme prebivanja na području Grada Zagreba;
2. životna dob podnositelja prijave;
3. status mlađeg znanstvenika, doktora znanosti, magistra znanosti, djelatnika u kulturi i javnog djelatnika;
4. stambeni status;
5. broj članova obiteljskog kućanstva;
6. samohrani roditelj;
7. žrtva obiteljskog nasilja;
8. invalidnost podnositelja zahtjeva ili člana obiteljskog kućanstva;
9. status hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata.

#### **Članak 9.**

Mjerila iz članka 8. ove odluke se vrednuju i izražavaju brojem bodova kako slijedi:

1. Prema vremenu prebivanja na području Grada Zagreba, podnositelju prijave pripada:
    - od 1 do 5 godina, za svaku godinu .....0,5 bodova;
    - od 1 do 10 godina, za svaku godinu ..... 1 bod;
    - 11 godina i više, za svaku godinu..... 1,5 bodova.
  2. Prema životnoj dobi, podnositelju prijave pripada:
    - do 35 godina .....40 bodova;
    - od 36 do 50 godina ..... 15 bodova;
    - od 51 godinu.....5 bodova.
  3. Na temelju statusa mlađeg znanstvenika (znanstveni novak, asistent, nastavnik, istraživač) podnositelju prijave pripada:
    - bez doktorata... .....20 bodova;
    - s doktoratom.....30 bodova.
- Na temelju znanstvenog, odnosno obrazovnog stanja podnositelju prijave ako nije ostvario vrednovanje prema stavku 1. ove točke pripada:
- doktor znanosti... .....25 bodova;

- magistar znanosti ..... 15 bodova.
- Podnositelju zahtjeva koji je u statusu djelatnika u kulturi ili javnog djelatnika pripada. .... 20 bodova.
- 4. Prema stambenom statusu obiteljskoga kućanstva, podnositelju prijave pripada:**
  - za status najmoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom (podstanar)..... 40 bodova;
  - za status zaštićenog najmoprimca u stanu koji se nalazi u objektu za koji je izdano rješenje o uklanjanju zbog derutnosti i opasnosti po život ljudi i imovine ..... 35 bodova;
  - za status zaštićenog najmoprimca (raniji nositelj stanarskog prava) u stanu u privatnom vlasništvu, te status korisnika ili najmoprimca u stanu koji se nalazi u ustanovi (raniji nadstojnički stan) ili korisnika prenamijenjene zajedničke prostorije .... 30 bodova;
  - za stanovanje s roditeljima ili supružnikovim roditeljima u neodgovarajućem stanu ..... 25 bodova;
  - za stanovanje s roditeljima ili supružnikovim roditeljima u odgovarajućem stanu ..... 10 bodova.

se:

- za samca - jednosoban stan;
- za dvočlano obiteljsko domaćinstvo - jednoipolsoban ili dvosoban stan;
- za tročlano i četveročlano obiteljsko domaćinstvo - dvoipolsoban ili trosoban stan;
- za peteročlano i šesteročlano obiteljsko domaćinstvo - troipolsoban ili četverosoban stan;
- za obiteljsko domaćinstvo s više od šest članova - četverosoban i veći stan.
- 5. Prema broju članova obiteljskog kućanstva podnositelju prijave pripada:**
  - za svakog člana obiteljskog domaćinstva, uključujući i podnositelja prijave, po 1 bod,
  - za svako malodobno dijete dodatnih 5 bodova.
- 6. Podnositelj prijave u statusu samohranog roditelja ostvaruje dodatnih 5 bodova.**
- 7. Podnositelj prijave u statusu žrtve obiteljskog nasilja ostvaruje dodatnih 5 bodova.**
- 8. Na temelju invalidnosti ili tjelesnog oštećenja podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva podnositelju prijave pripada:**
  - 100% invalidnost ili tjelesno oštećenje ..... 10 bodova;
  - 80%-90% invalidnosti ili tjelesnog oštećenja ..... 8 bodova;
  - 50-70 % invalidnosti ili tjelesnog oštećenja ..... 5 bodova;
  - 20- 40% invalidnosti ili tjelesnog oštećenja ..... 2 boda.
- 9. Podnositelju prijave u statusu hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata za svaki mjesec proveden u obrani Republike Hrvatske pripada 0,5 bodova, s time da se broj bodova utvrđuje najviše do 20 bodova.**

#### **Članak 10.**

Za bodovanje prema mjerilima iz članka 9. ove odluke uzet će se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje onoga dana koji je u natječaju određen kao zadnji dan za podnošenja prijave.

#### **D) Utvrđivanje konačne liste**

#### **Članak 11.**

Podnositelji, čije su prijave podnesene izvan natječajnog roka ili su nepotpune, kao i oni koji ne ispunjavaju uvjete iz članka 2. ove odluke, neće biti uvršteni na Prijedlog liste reda prvenstva.

Podnositeljima prijave, osim podnositelja iz stavka 1. ovoga članka, Povjerenstvo će na temelju utvrđenoga činjeničnog stanja, sukladno mjerilima iz članka 9. ove odluke, utvrditi broj bodova prema svakom pojedinom mjerilu, te ukupan broj bodova.

#### **Članak 12.**

Na temelju ukupnog broja bodova, Povjerenstvo utvrđuje Prijedlog liste reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja prijave ostvaruju jednak broj bodova, prednost na listi reda prvenstva ima onaj podnositelj prijave koji ima najviše bodova prema sljedećim mjerilima:

- a) životna dob podnositelja prijave;
- b) broj članova obiteljskog domaćinstva;
- c) stambeni status;
- d) vrijeme prebivanja u Gradu Zagrebu.

#### **Članak 13.**

Prijedlog liste reda prvenstva sadrži:

1. redni broj;
2. ime, prezime i adresu podnositelja prijave;
3. broj bodova prema svakoj pojedinoj osnovi i mjerilu, te ukupan broj bodova;
4. sobnost stana za koji je iskazan interes;
5. datum utvrđivanja liste;
6. datum objavljivanja liste;
7. uputu o pravu na prigovor.

#### **Članak 14.**

Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnim pločama Gradske uprave i na web stranici Grada Zagreba u trajanju od 15 dana.

#### **Članak 15.**

Na Prijedlog liste reda prvenstva svaki podnositelj prijave može podnijeti pisani prigovor zbog redosljeda na listi reda prvenstva ili zbog neuvrštavanja na listu reda prvenstva iz razloga navedenih u članku 11. ove odluke, u roku od 15 dana od dana objavljivanja liste.

Prigovor se podnosi Gradskom poglavarstvu, pisanim putem, preko Gradskog ureda za imovinsko - pravne poslove i imovinu Grada.

#### **Članak 16.**

Konačnu listu utvrđuje Gradsko poglavarstvo.

Konačna lista vrijedi do dovršetka postupka dodjele u najam stanova oglašanih u natječaju.

Ako se utvrdi da podnositelj prijave nije dao istinite podatke, koji su utjecali na ostvarivanje prava na dodjelu stana u najam, taj će podnositelj biti brisan s Konačne liste.

#### **Članak 17.**

Na temelju Konačne liste, Povjerenstvo poziva podnositelje prijave, sukladno redosljedu na Konačnoj listi, na odabir stana prema iskazanom interesu glede sobnosti, te nakon odabira stana predlaže Gradskom poglavarstvu donošenje zaključka o davanju stana u najam.

Iznimno, ako podnositelj prijave nema mogućnosti odabira stana prema stavku 1. ovoga članka, jer su stanovi te sobnosti odabrani, a ostane neodabranih stanova, podnositelju će se prema redosljedu na Konačnoj listi ponuditi odabir između tih stanova.

Ako podnositelj prijave ne odabere stan prema stavku 2. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od prijave i brisat će se s Konačne liste.

### **E) Akt o davanju stana u najam**

#### **Članak 18.**

Gradsko poglavarstvo donosi zaključak o davanju stana u najam.

### **F) Ugovor o najmu stana**

#### **Članak 19.**

Na temelju zaključka Gradskog poglavarstva iz članka 18. ove odluke, sklapa se Ugovor o najmu stana (u nastavku: ugovor).

Ugovor se sklapa na pet godina kao javnobilježnički akt.

Troškove solemnizacije snosi najmoprimac.

Ugovor, u ime Grada Zagreba, potpisuje gradonačelnik ili osoba koju za to ovlasti gradonačelnik.

#### **Članak 20.**

Na odnose između najmodavca i najmoprimalca primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98 i 66/98), ako ugovorom iz članka 19. ove odluke nije drugačije određeno.

## Članak 21.

Najmoprimac je obvezan, u roku od osam dana od dana sklapanja ugovora, na račun najmodavca položiti jamčevinu u iznosu od dvije mjesečne najamnine, kao jamstvo za plaćanje najmnine 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 najmnine i stanju u kojem se ostavlja stan.

## Članak 22.

Ugovor o najmu stana produžit će se ako najmoprimac, 60 dana prije isteka ugovorenog vremena, podnese zahtjev za produženje ugovora i dokaže da ispunjava obveze iz Ugovora o najmu stana i uvjete iz članka 2. ove odluke.

Ugovor o najmu stana najmodavac će otkazati prije isteka ugovorenog vremena:

- ako najmoprimac ne izvrši obvezu iz članka 21. stavka 1. ove odluke;
- ako najmoprimac ne koristi stan duže od tri mjeseca iz neopravdanih razloga;
- ako prestane ispunjavati uvjete propisane ovom odlukom;
- iz razloga navedenih u članku 19. Zakona o najmu stanova;
- ako najmoprimac ne plati dospjelu najmninu, odnosno ne plati troškove stanovanja u roku od 15 dana od dana obavijesti najmodavca.

Otkazni rok je tri (3) mjeseca.

Najmoprimac može otkazati Ugovor o najmu stana prije isteka ugovorenog vremena, ali je o tome dužan izvijestiti najmodavca, najmanje 30 dana prije nego što namjerava iseliti iz stana.

## G) Slobodno ugovorena najmnina

## Članak 23.

Visinu najmnine određuje Gradsko poglavarstvo.

## IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

## Članak 24.

Za stanove koji su dani u najam znanstvenim, kulturnim i javnim djelatnicima, te drugim osobama od interesa za Grad Zagreb, sukladno članku 6. Pravilnika o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/98, 7/98, 6/01, 10/03 i 8/06), Ugovor se, nakon isteka roka, produžuje prema odredbama ove odluke.

## Članak 25.

Danom stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 109/07) u cijelom tekstu ove odluke riječi: "Gradsko poglavarstvo Grada Zagreba (u nastavku: Gradsko poglavarstvo)" zamjenjuju se riječima: "Gradonačelnik" u odgovarajućem padežu.

## Članak 26.

Ova odluka stupa na snagu danom objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA: 371-03/09-01/16  
URBROJ: 251-01-04-09-10  
Zagreb, 26. veljače 2009.

Predsjednica  
Gradske skupštine  
**Mr.sc. Tatjana Holjevac, v.r.**



## Odluka o najmu stanova



Na temelju članka 38. točke 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/99,19/01, 20/01 - pročišćeni tekst, 10/04, 18/05, 2/06, 18/06, 7/09 i 16/09) Gradska skupština Grada Zagreba, na 4. sjednici, 24. rujna 2009., donijela je

### **ODLUKU o najmu stanova**

#### **I. UVODNA ODREDBA**

##### **Članak 1.**

Ovom se odlukom propisuju uvjeti, postupak i mjerila za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Zagreba.

#### **II. PRAVO NA DODJELU STANA U NAJAM**

##### **Članak 2.**

Pravo na dodjelu stana u najam, prema odredbama ove odluke, imaju:

- 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;
- zaštićeni najmoprimac u stambenom objektu koji je vlasništvo Grada Zagreba, a za koji je izdano rješenje kojim se nalaže uklanjanje objekta zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti;
- zaštićeni najmoprimac u gradskom stanu površina kojega premašuje potrebe obiteljskog domaćinstva;
- osobe koje stan koriste na temelju sklopljenog ugovora o najmu stana s Gradom Zagrebom, a stvarnopravnim je raspolaganjem ili na drugi način promijenjeno vlasništvo;
- osobe za koje postoji obveza davanja stana u najam na temelju zakona i pravomoćnih sudskih odluka.

Pravo na dodjelu stana u najam nemaju osobe iz alineja 2., 3., 4. i 5. stavka 1. ovoga članka ako, one ili članovi njihova obiteljskog domaćinstva, na području Grada Zagreba ili Zagrebačke županije imaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan.

Osobama iz stavka 1. alineje 1. ovoga članka stan se daje u najam na određeno vrijeme, na tri godine, sa zaštićenom najamnikom, a osobama iz alineja 2., 3., 4. i 5. stavka 1. ovoga članka na vrijeme određeno u ranije sklopljenom ugovoru o najmu stana, odnosno određeno sudskom odlukom.

##### **Članak 3.**

Osobom koja nema riješeno stambeno pitanje, niti mogućnost da ga riješi na drugi način u smislu članka 2. stavka 1. alineje 1. ove odluke, smatra se:

- građanin Grada Zagreba koji na području Grada Zagreba, odnosno na području Republike Hrvatske, nema u vlasništvu useljivu kuću ili stan, kao ni članovi njegova obiteljskog domaćinstva;
- građanin koji kao zaštićeni najmoprimac ne koristi odgovarajući stan;
- građanin koji kao zaštićeni najmoprimac stanuje u objektu za koji je izdano rješenje o uklanjanju zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti;
- građanin čija ukupna prosječna mjesečna primanja po članu obiteljskog domaćinstva ne prelaze 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini.

##### **Članak 4.**

Pravo na dodjelu stana u najam ne ostvaruje:

- osoba koja se dovela u nepovoljan stambeni status prodajom ili darovanjem obiteljske kuće ili stana;
- osoba koja stanuje u odgovarajućem stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja.

## **Članak 5.**

Stan se može dati u najam za službene potrebe, sa slobodno ugovorenom najamninom, osobama što ih je izabrala ili imenovala Gradska skupština Grada Zagreba, te stručnim djelatnicima u gradskim službama i upravnim tijelima.

Stan za službene potrebe daje se u najam na određeno vrijeme:

- osobama koje su na dužnost izabrane ili imenovane na vrijeme dok obavljaju dužnost;
- stručnim djelatnicima u gradskim službama i upravnim tijelima za vrijeme trajanja radnog odnosa.

## **Članak 6.**

Stan se može dati u najam, izvan liste reda prvenstva, najduže na vrijeme do tri godine sa slobodno ugovorenom najamninom znanstvenim djelatnicima, djelatnicima u kulturi i javnim djelatnicima, te drugim osobama od interesa za Grad Zagreb i Republiku Hrvatsku uz preporuku čelnika nadležnoga upravnog tijela, ministra ili ravnatelja javne ustanove za dodjelu stana u najam.

## **Članak 7.**

Stan se može dati u najam, izvan liste reda prvenstva, osobi koja nema riješeno stambeno pitanje, niti mogućnosti da ga riješi na drugi način, ako se nalazi u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom položaju te ispunjava uvjet vremena prebivanja iz članka 2. stavka 1. alineje 1. i uvjete iz članka 3. i 4. ove odluke.

Osobama u iznimno teškom socijalno-zdravstvenom položaju smatraju se:

- osobe kojima je rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje utvrđeno 100% tjelesno oštećenje ili opća nesposobnost za rad ili je nalazom i mišljenjem tijela vještačenja u postupku ostvarivanja prava iz socijalne skrbi utvrđeno teže tjelesno ili mentalno oštećenje i psihička bolest i potpuna ovisnost o tuđoj njezi i brizi, a korisnici su prava socijalne skrbi na temelju Zakona o socijalnoj skrbi, i to: stalne pomoći, doplatka za pomoć i njegu, te osobne invalidnine;

- osobe koje su žrtve obiteljskog nasilja, prema pravomoćnoj sudskoj odluci ne starijoj od godinu dana, pod uvjetom da im ukupna primanja ne prelaze 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini;

- osobe sa statusom hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata koje su korisnici prava na opskrbninu sukladno Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Osobama iz stavka 2. ovoga članka stan se daje u najam sa zaštićenom najamninom na vrijeme do tri godine na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam (u nastavku Povjerenstvo) uz obrazloženo mišljenje Gradskog ureda za socijalnu zaštitu i osobe s invaliditetom, odnosno Gradskog ureda za zdravstvo i branitelje.

## **III. POSTUPAK DAVANJA STANA U NAJAM**

### **Članak 8.**

Gradski stanovi daju se u najam:

A) osobama iz članka 2. stavka 1. alineje 1. na temelju konačne liste reda prvenstva što je, nakon provedenog natječaja, utvrđuje gradonačelnik;

B) osobama iz članka 2. stavka 1. alineja 2., 3., 4. i 5., te članka 5., 6. i 7. ove odluke, izvan liste reda prvenstva, na temelju obrazloženog prijedloga Povjerenstva.

#### **A 1. Natječaj**

### **Članak 9.**

Postupak za davanje stana u najam osobama iz članka 2. stavka 1. alineje 1. ove odluke pokreće se podnošenjem zahtjeva Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada (u nastavku: Ured) na temelju objavljenog natječaja.

Natječaj za davanje stanova u najam raspisuje gradonačelnik svakih pet godina.

Natječaj se objavljuje u dnevnom tisku, na oglasnim pločama Gradske uprave i na web stranici Grada Zagreba.

Rok za podnošenje zahtjeva je 30 dana, računajući od dana objave natječaja u dnevnom tisku.

### **Članak 10.**

Natječaj obvezatno sadrži:

- vrijeme trajanja natječaja;
- naziv i adresu ureda kojem se zahtjev podnosi;
- uvjete za dodjelu stana u najam, te mjerila na temelju kojih će se utvrditi lista reda prvenstva;
- dokaze o ispunjavanju uvjeta za dodjelu stana u najam;
- mjesto objavljanja liste reda prvenstva.

#### **Članak 11.**

Ispunjavanje uvjeta za davanje stana u najam podnositelj zahtjeva dokazuje javnim ispravama, ako ovom odlukom nije određeno drugačije.

Nepotpuni zahtjevi iz članka 9. stavka 1. ove odluke mogu se dopuniti u roku od 15 dana od primitka poziva za dopunu dokumentacije.

#### **Članak 12.**

Zahtjeve podnesene izvan roka utvrđenoga u natječaju i one uz koje nisu priloženi svi dokazi u roku iz članka 11. stavka 2. ove odluke, Ured će zaključkom odbaciti kao nepravodobne, odnosno nepotpune.

Zahtjeve osoba koje ne ispunjavaju uvjet vremena prebivanja iz članka 2. stavka 1. alineje 1., te uvjete iz članaka 3. i 4. ove odluke Ured će odbiti kao neosnovane.

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

### **A 2. Mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva**

#### **Članak 13.**

Mjerila za utvrđivanje liste reda prvenstva su:

- stambeni status;
  - socijalno-zdravstveni status;
  - vrijeme prebivanja na području Grada Zagreba;
  - sudjelovanje u Domovinskom ratu.
- Mjerila iz stavka 1. ovoga članka vrednuju se i izražavaju u bodovima.

#### **Stambeni status**

#### **Članak 14.**

Prema stambenom statusu podnositelja zahtjeva utvrđuju se bodovi:

- |   |    |
|---|----|
| 1. za status najmoprimeca sa slobodno ugovorenim najamnikom kod fizičke ili pravne osobe .....  | 40 |
| 2. osobi koja stanuje s roditeljima ili sa supružnikovim roditeljima, a stan ne odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva, te zaštićenom najmoprimecu u stanu u objektu za koji je izdano rješenje o uklanjanju objekta zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti ..... | 35 |
| 3. zaštićenom najmoprimecu u stanu koji ne odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva .....   | 25 |
| 4. osobi iz točke 2. ovoga članka u stanu koji odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva i osobi koja stanuje u neodgovarajućem stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja .....   | 5  |

Stambeni status dokazuje se:

- osobe iz stavka 1. točke 1. ovoga članka - ugovorom o najmu stana zaključenim s fizičkom ili pravnom osobom i ovjerenim kod javnog bilježnika, potvrdom pravne osobe o smještaju ili ovjerenom izjavom podnositelja zahtjeva i dvaju svjedoka, te drugim potrebnim ispravama;
- osobe iz stavka 1. točke 2. i točke 4. ovoga članka - ugovorom ili ovjerenom izjavom uz dva svjedoka o statusu stanovanja kod roditelja ili supružnikovih roditelja i ugovorom o kupoprodaji stana ili kuće, odnosno drugom ispravom kojom se dokazuje vlasništvo i površina stana ili kuće; ugovorom o najmu stana i pravomoćnim rješenjem o uklanjanju objekta, te drugim potrebnim ispravama;
- osobe iz točke 3. ovoga članka - ugovorom o najmu stana te drugim ispravama.

#### **Socijalno-zdravstveni status**

#### **Članak 15.**



Socijalno-zdravstveni status podnositelja zahtjeva utvrđuje se prema visini primanja, broju članova obiteljskog domaćinstva, nesposobnosti za rad, te mentalnom ili tjelesnom oštećenju malodobnoga člana obiteljskog domaćinstva.

#### **Članak 16.**

Prema ukupnim prosječnim mjesečnim primanjima po članu obiteljskog domaćinstva, ostvarenim u prethodnoj godini, podnositelju zahtjeva utvrđuju se bodovi:

- a) do 19,99 % prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini .....12
- b) od 20 do 39,99 % prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini .....8
- c) od 40 do 50 % prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini .....4

Ukupnim primanjima obiteljskog domaćinstva smatra se ukupan prihod domaćinstva ostvaren u godini koja prethodi objavljivanju natječaja (sve vrste prihoda svih članova obiteljskog domaćinstva).

#### **Članak 17.**

Za svakog člana obiteljskog domaćinstva, uključujući i podnositelja zahtjeva, utvrđuju se po dva (2) boda, a dodatna dva (2) boda za status samohranog roditelja.

Za svakog maloljetnog člana obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripadaju još po tri (3) boda.

Članom obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva smatraju se: supružnik, djeca, roditelji, usvojenici, pastorc, djeca bez roditelja na uzdržavanju, te izvanbračni supružnik.

Izvanbračna zajednica u kojoj nema zajedničke djece dokazuje se ovjerenom izjavom dvaju svjedoka o životnoj zajednici u zajedničkom domaćinstvu, najmanje dvije godine prije podnošenja zahtjeva na natječaj.

Status samohranog roditelja dokazuje se rodnim listom, pravomoćnom sudskom odlukom o razvodu braka, odlukom o roditeljskoj skrbi ili smrtnim listom supružnika te uvjerenjem nadležnog centra za socijalnu skrb o privremenom uzdržavanju.

#### **Članak 18.**

Na osnovi opće nesposobnosti za rad podnositelja zahtjeva i/ili člana obiteljskog domaćinstva, utvrđene pravomoćnim rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, podnositelju zahtjeva pripada pet (5) bodova.

Na osnovi mentalnog ili tjelesnog oštećenja malodobnog člana obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva, utvrđenog nalazom i mišljenjem prvostupanjskog tijela vještačenja, podnositelju zahtjeva pripada pet (5) bodova.

### **Vrijeme prebivanja podnositelja zahtjeva na području Grada Zagreba**

#### **Članak 19.**

Za svaku godinu neprekidnog prebivanja na području Grada Zagreba podnositelju zahtjeva pripada po jedan bod.

### **Sudjelovanje u Domovinskom ratu**

#### **Članak 20.**

Podnositelju zahtjeva i/ili članu obiteljskog domaćinstva koji je u statusu hrvatskog branitelja sudjelovao u obrani suvereniteta Republike Hrvatske za svaki mjesec proveden u obrani suvereniteta pripada 0,5 bodova, s time da se broj bodova utvrđuje najviše do 20 bodova.

Status hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata dokazuje se ispravama prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

### **A 3. Utvrđivanje liste reda prvenstva**

#### **Članak 21.**

Za bodovanje prema mjerilima iz ove odluke uzet će se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje onog dana koji je u natječaju određen kao zadnji dan za podnošenje zahtjeva.

## **Članak 22.**

Nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva i rješavanja prigovora iz članka 12. ove odluke Povjerenstvo će, na temelju utvrđenoga činjeničnog stanja, sukladno mjerilima iz ove odluke utvrditi broj bodova prema svakom pojedinom mjerilu, te ukupan broj bodova.

## **Članak 23.**

Na temelju ukupnog broja bodova, Povjerenstvo utvrđuje prijedlog liste reda prvenstva.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prednost na listi reda prvenstva ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima najviše bodova prema sljedećim mjerilima:

- a) vrijeme prebivanja na području Grada Zagreba;
- b) vrijeme provedeno u obrani suvereniteta Republike Hrvatske;
- c) broj članova obiteljskog domaćinstva.

## **Članak 24.**

Prijedlog liste reda prvenstva sadrži:

- redni broj;
- ime, prezime i adresu podnositelja zahtjeva;
- broj bodova prema svakoj pojedinoj osnovi i mjerilu;
- ukupan broj bodova;
- datum utvrđivanja liste;
- datum objavljivanja liste;
- uputu o pravu na prigovor.

## **Članak 25.**

Prijedlog liste reda prvenstva objavljuje se na oglasnim pločama Gradske uprave i na web stranici Grada Zagreba u trajanju od 15 dana.

## **Članak 26.**

Na Prijedlog liste reda prvenstva svaki podnositelj zahtjeva može podnijeti pisani prigovor u roku od 15 dana od dana objavljivanja liste na oglasnoj ploči.

Prigovor se podnosi gradonačelniku preko Ureda.

## **Članak 27.**

Konačnu listu reda prvenstva za davanje stanova u najam na prijedlog Povjerenstva utvrđuje gradonačelnik.

Konačna lista reda prvenstva vrijedi do utvrđivanja nove konačne liste reda prvenstva za davanje stanova u najam.

## **Članak 28.**

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

Ako se utvrdi da je bračna zajednica podnositelja zahtjeva prestala, mjesto na konačnoj listi reda prvenstva zadržava supružnik koji je u vrijeme podnošenja zahtjeva bio član obiteljskog domaćinstva i kojem su, odlukom nadležnog tijela, povjereni djeca na uzdržavanje i skrb, te ako ispunjava uvjete propisane ovom odlukom.

S konačne liste reda prvenstva brisat će se podnositelj zahtjeva za kojeg se utvrdi:

- da ne ispunjava uvjete iz članaka 3. i 4. ove odluke;
- da je dao neistinite podatke koji su utjecali na ostvarivanje prava na dodjelu stana u najam;
- da ne prebiva na području Grada Zagreba ili da nije neprekidno od podnošenja zahtjeva prebivao na području Grada Zagreba.

S konačne liste reda prvenstva brisat će se podnositelj zahtjeva koji odbije ponuđeni odgovarajući stan.

## **Članak 29.**

Odgovarajućim stanom, s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva, smatra se:

- za obiteljsko domaćinstvo do 2 člana - stan površine do 40 m<sup>2</sup>;
  - za obiteljsko domaćinstvo do 4 člana - stan površine do 65 m<sup>2</sup>;
  - za obiteljsko domaćinstvo do 6 članova - stan površine do 75 m<sup>2</sup>;
  - za obiteljsko domaćinstvo do 8 članova - stan površine do 85 m<sup>2</sup>, a za svakog sljedećeg člana po 5 m<sup>2</sup>.
- Prilikom dodjele stanova u najam moguća su odstupanja do 5 m<sup>2</sup> u površini stana.

Ako raspoloživi stan nije odgovarajući za osobu iz članka 8. točke A) ove odluke koja je na redu za dodjelu, stan se može dodijeliti prvoj sljedećoj osobi na listi za koju je odgovarajući prema stavcima 1. i 2. ovoga članka.

## **B Povjerenstvo za davanje stanova u najam**

### **Članak 30.**

Povjerenstvo osniva i imenuje gradonačelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika i četiri (4) člana.

Dva (2) člana imenuju se iz redova gradskih zastupnika.

Zadaće Povjerenstva su:

- provođenje postupka natječaja;
- utvrđivanje prijedloga liste reda prvenstva;
- predlaganje konačne liste reda prvenstva gradonačelniku;
- razmatranje zahtjeva za dodjelu stana u najam osobama iz članka 2. stavka 1. alineja 2., 3., 4. i 5. i iz članaka 5., 6. i 7. ove odluke;
- predlaganje davanja stana u najam.

## **C 1. Akt o davanju u najam**

### **Članak 31.**

O davanju gradskog stana u najam, na prijedlog Povjerenstva, odlučuje gradonačelnik zaključkom.

Na zaključak se, radi njegova preispitivanja, može uložiti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave.

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

## **C 2. Ugovor o najmu stana**

### **Članak 32.**

Na temelju gradonačelnikova zaključka iz članka 31. ove odluke sklapa se ugovor o najmu stana kao javnobilježnički akt.

Ugovor o najmu stana u ime Grada Zagreba potpisuje gradonačelnik ili osoba koju on za to ovlasti.

### **Članak 33.**

Ugovor o najmu stana sklopljen na određeno vrijeme produžit će se pod istim uvjetima ako najmoprimac, 30 dana prije isteka ugovorenog vremena, podnese zahtjev za produženje ugovora o najmu stana i dokaže da mu primanja po članu obiteljskog domaćinstva ne prelazi 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini, te da on, supružnik ili malodobni član obiteljskog domaćinstva, nije stekao u vlasništvo useljivu kuću ili stan, odnosno da nije darovao ili prodao useljivu kuću ili stan.

Najmoprimcu čija mjesečna primanja po članu obiteljskog domaćinstva prelaze 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini, ili se broj članova obiteljskog domaćinstva smanjio tako da površina stana ne odgovara površini iz članka 29. ove odluke, ponudit će se sklapanje ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom.

Ugovor o najmu stana, sklopljen na određeno vrijeme, najmodavac će otkazati prije isteka ugovorenog vremena iz razloga navedenih u članku 19. Zakona o najmu stanova te ako najmoprimac, supružnik ili malodobni član obiteljskog domaćinstva stekne u vlasništvo kuću, odnosno stan ili ako najmoprimac ili supružnik otuđi stan ili kuću, odnosno odrekne se nasljedstva u korist drugih članova obiteljskog domaćinstva.

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana, što je sklopljen na određeno vrijeme, prije isteka ugovorenog vremena, ali je o tome dužan izvijestiti najmodavca najmanje 30 dana prije nego namjerava iseliti iz stana.

## **D Slobodno ugovorena najamnina**

#### Članak 34.

- Gradonačelnik utvrđuje visinu slobodno ugovorene najamnine za:
- stan koji je dan u najam osobama iz članka 5. i 6. ove odluke;
  - najmoprimce iz članka 33. stavka 2. ove odluke,
  - najmoprimce u slučajevima propisanim Zakonom o najmu stanova.

#### IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 35.

Konačna lista reda prvenstva za davanje stanova u najam utvrđena 24. prosinca 2004. 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 Pravilnik o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/98, 7/98, 6/01, 10/03 i 8/06).

#### Članak 36.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje vrijediti članak 24. Odluke o najmu javno najamnih stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/09).

#### Članak 37.

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

KLASA: 021-05/09-01/173  
URBROJ: 251-01-04-09-8  
Zagreb, 24. rujna 2009.

Predsjednik  
Gradske skupštine  
**Boris Šprem, v.r.**



godina 2014, Broj 26 od 29. prosinca 2014.

## Odluka o izmjeni Odluke o najmu javno najamnih stanova



Na temelju članka 38. točke 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/99, 19/01, 20/01 - pročišćeni tekst, 10/04, 18/05, 2/06, 18/06, 7/09, 16/09, 25/09, 10/10, 4/13 i 24/13), Gradska skupština Grada Zagreba, na 22. sjednici, 22. prosinca 2014., donijela je

### **ODLUKU o izmjeni Odluke o najmu javno najamnih stanova**

#### **Članak 1.**

U Odluci o najmu javno najamnih stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/09 i 22/09) u članku 22. stavak 1. mijenja se i glasi:

"Ugovor o najmu stana produžit će se ako najmoprimac podnese zahtjev prije isteka ugovorenog vremena i dokaže da je prebivališno prijavljen na adresi stana koji koristi kao najmoprimac, da on i članovi njegova obiteljskog kućanstva nemaju u vlasništvu useljiv odgovarajući stan ili kuću na području Republike Hrvatske i da ispunjava sve obveze iz ugovora o najmu javno najamnog stana."

#### **Članak 2.**

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

KLASA: 021-05/14-01/453

URBROJ: 251-01-05-14-5

Zagreb, 22. prosinca 2014.

Predsjednik  
Gradske skupštine  
**Darinko Kosor, v.r.**