

Odluka o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/09)

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 najamninom, 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 stanici 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 objavljivanja 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 najmoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom kod fizičke ili pravne osobe40
2. osobi koja stanuje s roditeljima ili sa supružnikovim roditeljima, a stan ne odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva, te zaštićenom najmoprimcu u stanu u objektu za koji je izdano rješenje o uklanjanju objekta zbog derutnosti i ugrožene stabilnosti35
3. zaštićenom najmoprimcu u stanu koji ne odgovara potrebama obiteljskog domaćinstva s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva25
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 roditelja5

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 godini12
- b) od 20 do 39,99 % prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini8
- c) od 40 do 50 % prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini4

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, pastorci, 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 obavit 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, povjerena 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 članka 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 m²;
- za obiteljsko domaćinstvo do 4 člana - stan površine do 65 m²;
- za obiteljsko domaćinstvo do 6 članova - stan površine do 75 m²;
- za obiteljsko domaćinstvo do 8 članova - stan površine do 85 m², a za svakog sljedećeg člana po 5 m².

Prilikom dodjele stanova u najam moguća su odstupanja do 5 m² 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.

Zadace 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 produžiti 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 najamnikom.

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 članaka 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.