

Na temelju članka 6. stavka 1. Odluke o najmu stanova (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/25 i 7/26) gradonačelnik Grada Zagreba raspisuje

JAVNI NATJEČAJ za davanje stanova u najam po priuštivim cijenama

1. Stanovi po priuštivim cijenama mogu se dati u najam podnositeljima zahtjeva pod sljedećim kumulativno ispunjenim uvjetima:
 - državljani su Republike Hrvatske, druge članice Europske unije ili su osobe pod međunarodnom zaštitom;
 - na dan objave ovog natječaja imaju neprekidno prebivalište u Gradu Zagrebu najmanje 3 godine;
 - prihodi po članu kućanstva za 2025. godinu iznose od 30 % do 80 % prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenome u gospodarstvu Grada Zagreba u slučaju višečlanih kućanstava (473,40 eura do 1.262,40 eura) te od 50 % do 100 % (789,00 eura do 1.578,00 eura) za samačka kućanstva;
 - oni ili članovi njihova kućanstva na području Grada Zagreba ili Zagrebačke županije nemaju useljiv stan ili kuću.

2. Rok za podnošenje zahtjeva je 30 dana od dana objave ovog natječaja. Zahtjev se s propisanom dokumentacijom podnosi Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje, isključivo u elektroničkom obliku putem poveznice objavljene na web stranici Grada Zagreba www.zagreb.hr prijavom na „JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM PO PRIUŠTIVIM CIJENAMA“. Zahtjevi predani na drukčiji način neće se uzimati u razmatranje.
Svi dokazi prilažu se kao sken izvornika ili u verificiranom elektroničkom zapisu.

3. Stanovi se daju u najam na temelju Liste reda prvenstva za davanje priuštivih stanova u najam (u nastavku: Lista), koju na prijedlog Povjerenstva za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) utvrđuje gradonačelnik. Lista se utvrđuje prema zbroju bodova koji svaki podnositelj zahtjeva ostvari temeljem mjerila.

4. **Visina mjesečne najamnine** određuje se kao postotak od prosječnih mjesečnih prihoda kućanstva u godini koja prethodi dodjeli stana sukladno Zaključku o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb (Službeni glasnik Grada Zagreba 11/25), odnosno prema prihodovnim razredima:
 - Razred 1 (odnosi se samo na višečlana kućanstva): ukoliko je visina mjesečnih prihoda po članu kućanstva manja od 50 % prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini, visina mjesečne najamnine iznosi 12% prihoda kućanstva
 - Razred 2: ukoliko visina mjesečnih prihoda po članu kućanstva iznosi od 50 do 80 % prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini, visina mjesečne najamnine iznosi 16 % od prihoda kućanstva
 - Razred 3 (odnosi se samo na samačka kućanstva): ukoliko je visina mjesečnih prihoda člana samačkog kućanstva veća od 80 % prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini, visina mjesečne najamnine iznosi 24 % od prihoda kućanstva

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

Visina najamnine umanjuje se za 20 % za stanove u Gradskoj četvrti Sesvete.

Umanjenja se zbrajaju.

U slučaju promjene regulative koja uređuje visinu najamnina za stanove kojima upravlja Grad Zagreb, može doći do promjena u visini iznosa mjesečne najamnine.

5. S obzirom na broj članova kućanstva, stanovi se daju u najam prema površini na način da se:
- za kućanstvo do 2 člana može dati u najam stan površine manje od 60 m²;
 - za kućanstvo od 3 do 4 člana može dati u najam stan površine od 60 m² do 110 m²;
 - za kućanstvo s više od 4 člana može dati u najam stan površine veće od 70 m².

Prilikom davanja stanova u najam moguća su odstupanja do 10 m² u površini stana, odnosno 20 m² ako se član obiteljskog domaćinstva kreće pomoću invalidskih kolica.

Ako raspoloživi stan svojom površinom ne odgovara osobi koja je sljedeća na Listi, stan se može dati u najam prvoj sljedećoj osobi na Listi čijem kućanstvu stan odgovara svojom površinom.

6. Pojedini pojmovi u smislu Odluke o najmu stanova imaju sljedeće značenje:

- alternativna skrb je formalni ili neformalni sustav u kojem je dijete zbrinuto izvan roditeljskog doma odlukom sudskog ili upravnog tijela, na inicijativu djeteta, njegova roditelja ili primarnog skrbnika ili po nahođenju pružatelja skrbi u odsutnosti roditelja;
- jednoroditeljska obitelj je obitelj u kojoj žive dijete odnosno djeca i jedan roditelj;
- samohrani roditelj je roditelj koji živi sam s djetetom, sam skrbi o njemu i sam ga uzdržava;
- kućanstvo čine podnositelj zahtjeva i članovi njegova obiteljskog domaćinstva i to: bračni ili izvanbračni drug, životni partner, neformalni životni partner, srodnici po krvi u pravoj i pobočnoj liniji i njihovi bračni ili izvanbračni drugovi odnosno životni i neformalni životni partneri, pastorci, posvojenici, posvojitelji, te osobe koje je podnositelj zahtjeva dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona, pod uvjetom da su na dan objave ovog natječaja prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva ili žive na istoj adresi kao i podnositelj zahtjeva, što se dokazuje uvjerenjem o prebivalištu; podnositelj zahtjeva može kao članove svoga kućanstva navesti i osobe s kojima nije u bračnoj ili izvanbračnoj zajednici te rodbinskim vezama, odnosno s kojima prije objave ovog natječaja nije činio kućanstvo (buduće kućanstvo);
- prihodom se smatraju sva novčana sredstva ostvarena po osnovi rada, mirovine, primitaka od imovine ili na neki drugi način (primjerice, primitak od udjela u kapitalu, kamate od štednje i sl.) ostvarena u tuzemstvu i u inozemstvu sukladno propisima o oporezivanju dohotka, a umanjena za iznos uplaćenog poreza;
- umirovljenik je osoba koja prima starosnu, prijevremenu starosnu, invalidsku, privremenu invalidsku ili obiteljsku mirovinu;
- useljiv stan ili kuća je skup prostorija namijenjenih trajnom stanovanju koji predstavlja cjelinu stabilnu i sigurnu za korisnike i okolinu, ima prostore za pripremu hrane, odmor i osobnu higijenu te je opremljen najmanje niskonaponskom električnom mrežom i vodom.

7. Mjerila za utvrđivanje Liste:

a) Prihodi po članu kućanstva

- prihodi po članu kućanstva od 30 % do 50 % prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu Grada Zagreba za višečlana kućanstva (473,40 eura do 789,00 eura)

- prihodi člana samačkog kućanstva od 50 % do 80 % prosječne mjesečne neto plaće isplaćene po zaposlenome u gospodarstvu Grada Zagreba za samačka kućanstva (789,00 eura do 1.262,40 eura)

Dokazi: Potvrda o visini dohotka i primitaka ostvarenih u 2025. godini koje izdaje Ministarstvo financija, Porezna uprava prema mjestu prijavljenog prebivališta, dostavlja se za sve članove kućanstva (punoljetne i maloljetne), a osobe zaposlene u inozemstvu trebaju dostaviti potvrde/uvjerenja o prihodu i plaćenim porezima u zemlji zaposlenja u prijevodu ovjerenom po sudskom tumaču za jezik na kojem je dokument izdan.

b) Stambeni status kućanstva

- status najmoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom kod fizičke ili pravne osobe

Dokazi: ugovor o najmu stana zaključen sa fizičkom ili pravnom osobom (ovjeren kod javnog bilježnika), a u slučaju da ugovor nije zaključen, dostavlja se javnobilježnički ovjerena izjava podnositelja zahtjeva te ovjerene izjave dva svjedoka o stambenom statusu, potvrda pravne osobe o smještaju te prema potrebi i druge isprave;

- status najmoprimca bez plaćanja najamnine (život s roditeljima u stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja i sl. koji također stanuju u istom stanu)

Dokazi: dokaz o vlasništvu stana roditelja ili supružnikovih roditelja (zemljišnoknjižni izvadak ne stariji od 3 mjeseca ili kupoprodajni ugovor ili drugi dokaz o vlasništvu);

c) Sastav kućanstva:

- podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi za: samohranog roditelja, jednoroditeljsku obitelj, samačko kućanstvo; dodatno za: svakog člana kućanstva, svako maloljetno dijete te svako uzdržavano punoljetno dijete na redovnom školovanju

Dokazi:

- rodni list ili izvod iz matice rođenih za podnositelja zahtjeva i sve članove kućanstva,
- vjenčani list ili izvod iz matice vjenčanih (ne stariji od 3 mjeseca),
- izvadak ili potvrda iz registra životnog partnerstva (ne stariji od 3 mjeseca),
- izvanbračna zajednica ili neformalno životno partnerstvo dokazuje se izjavom izvanbračnih supružnika ili neformalnih životnih partnera o postojanju izvanbračne zajednice ili neformalnog životnog partnerstva te trajanju zajednice/partnerstva uz izjave dvaju svjedoka koji nisu u srodstvu s podnositeljem zahtjeva (izjava ne smije biti starija od mjesec dana, a potpise izvanbračnih supružnika ili neformalnih životnih partnera te potpise svjedoka potrebno je ovjeriti kod javnog bilježnika),
- smrtni list za preminulog roditelja uzdržavanog djeteta koje je član kućanstva,
- pravomoćna presuda o razvodu braka i/ili plan o zajedničkoj roditeljskoj skrbi iz kojeg je razvidno s kim dijete/djeca žive,
- plan o zajedničkoj roditeljskoj skrbi nakon prestanka izvanbračne zajednice iz kojeg je vidljivo s kim dijete/djeca žive,
- rješenje o lišenju prava na roditeljsku skrb jednog od roditelja,
- za uzdržavano punoljetno dijete dokaz o redovnom školovanju za tekuću školsku/akademsku godinu,
- ako se radi o budućem kućanstvu, podnositelj zahtjeva je dužan priložiti zajedničku izjavu o budućem kućanstvu potpisanu od svih članova budućega kućanstva (svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika), ne stariju od mjesec dana;

d) Socijalno-zdravstveni status kućanstva

- podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi ako on i/ili član kućanstva ima status njegovatelja ili status roditelja njegovatelja, ako je on i/ili član kućanstva korisnik doplatka za pomoć i njegu u punom i/ili smanjenom iznosu ili inkluzivnog dodatka III. razine potpore, ako je podnositelj zahtjeva i/ili odrasli član kućanstva korisnik osobne invalidnine ili inkluzivnog dodatka I. ili II. razine potpore i ako je maloljetni član kućanstva korisnik osobne invalidnine ili inkluzivnog dodatka I. ili II. razine potpore.

Dokazi:

- rješenje kojim je podnositelju zahtjeva i/ili članu kućanstva utvrđen status njegovatelja ili status roditelja njegovatelja i posljednji odrezak o primitku naknade ili bankovni izvadak na kojem je vidljiva posljednja isplata naknade,
- rješenje kojim je podnositelju zahtjeva i/ili članu kućanstva utvrđeno pravo na doplatu za pomoć i njegu u punom ili smanjenom iznosu i posljednji odrezak o primitku naknade ili bankovni izvadak na kojem je vidljiva posljednja isplata naknade (za posljednji isplaćeni mjesec),
- rješenje kojim je podnositelju zahtjeva i/ili članu kućanstva utvrđeno pravo na osobnu invalidninu,
- rješenje kojim se priznaje pravo na inkluzivni dodatak (I., II. ili III. razina potpore).

e) Posebne okolnosti

Podnositelju pripadaju bodovi ako je on i/ili član kućanstva: pravomoćnom sudskom presudom utvrđen žrtvom obiteljskog nasilja, ako je u dobi od 18 do 29 godina bio u sustavu alternativne skrbi, hrvatski branitelj, žrtva seksualnog nasilja sukladno Zakonu o pravima žrtava seksualnog nasilja za vrijeme oružane agresije na Republiku Hrvatsku u Domovinskom ratu ili je civilni stradalnik iz Domovinskog rata.

Bodovi pripadaju podnositelju zahtjeva i ako podnositelj zahtjeva ima manje od 35 godina te ako podnositelj zahtjeva ima stupanj obrazovanja bacc. i/ili master ili viši stupanj obrazovanja.

Dokazi:

- pravomoćna sudska presuda kojom je podnositelj zahtjeva ili član kućanstva utvrđen žrtvom obiteljskog nasilja,
- rješenje temeljem kojeg je podnositelj zahtjeva ili član kućanstva bio u sustavu socijalne skrbi,
- potvrda Ministarstva obrane RH ili Ministarstva unutarnjih poslova RH o statusu hrvatskog branitelja i vremenu provedenom u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,
- rješenje kojim je podnositelju zahtjeva ili članu kućanstva utvrđen status žrtve seksualnog nasilja za vrijeme oružane agresije na Republiku Hrvatsku u Domovinskom ratu ili status civilnog stradalnika iz Domovinskog rata,
- diploma o stupnju obrazovanja bacc. ili master odnosno višem stupnju obrazovanja.

f) Trajanje prebivanja u Gradu Zagrebu

Dokaz: uvjerenje o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i za sve članove kućanstva koje izdaje Ministarstvo unutarnjih poslova RH, ne starije od mjesec dana.

8. Obvezna dokumentacija za podnositelja i sve članove kućanstva (punoljetne i maloljetne):

- uvjerenja o prebivalištu koja izdaje Ministarstvo unutarnjih poslova RH, ne starija od mjesec dana
- rodni listovi ili izvod iz matice rođenih

- potvrde o visini dohotka i primitaka za 2025. godinu, koje izdaje Ministarstvo financija, Porezna uprava,
- izjava podnositelja zahtjeva na kojoj je njegov potpis ovjeren kod javnog bilježnika da podnositelj zahtjeva i članovi njegova kućanstva nemaju na području Grada Zagreba i Zagrebačke županije u vlasništvu useljiv stan ili kuću, ne starija od mjesec dana
- uvjerenje o neposjedovanju nekretnina na području Grada Zagreba i Zagrebačke županije (izdaje Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Marulićev trg 18, katastar.isprave@zagreb.hr ili katastar.podaci@zagreb.hr), ne starije od 3 mjeseca
- potvrda o (ne)vlasništvu nekretnina (pribavlja se putem portala e-Građani ili na bilo kojem zemljišnoknjižnom odjelu u Republici Hrvatskoj), ne stariju od 3 mjeseca
- podnositelji zahtjeva pod međunarodnom zaštitom dužni su dostaviti Potvrdu Ministarstva unutarnjih poslova RH o odobrenoj međunarodnoj zaštiti za sebe i članove kućanstva koji su pod međunarodnom zaštitom, ne stariju od 3 mjeseca

9. Za bodovanje prema mjerilima iz točke 7. ovog natječaja uzet će se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje na dan podnošenja zahtjeva.

10. Zahtjeve uz koje nije priložena obvezna dokumentacija, Povjerenstvo neće razmatrati. Nakon bodovanja zahtjeva, Povjerenstvo će utvrditi Prijedlog liste reda prvenstva (u daljnjem tekstu: Prijedlog liste) i objaviti ga na internetskoj stranici Grada Zagreba te na oglasnoj ploči zgrade Gradske uprave Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, prizemlje.

Podnositelji zahtjeva imaju pravo primjedbe na Prijedlog liste u roku od 8 dana od njezine objave. Primjedba se podnosi isključivo u elektroničkom obliku (e-obliku) putem korisničkog sučelja u segmentu „Moje prijave“, a svaka primjedba je vezana na uspješno poslanu prijavu na ovaj natječaj te se primjedbe predane na drukčiji način neće uzimati u razmatranje. Primjedba se podnosi u slobodnoj tekstualnoj formi uz mogućnost dodavanja priloga.

Primjedba se sukladno Odluci o najmu stanova ne smatra pravnim lijekom, već omogućava Povjerenstvu da ispravi eventualne omaške prilikom ocjenjivanja dokaza ili bodovanja temeljem mjerila.

11. Prijedlog liste sadrži:

- redni broj podnositelja zahtjeva;
- inicijale i posljednja četiri broja OIB-a podnositelja zahtjeva;
- ukupan broj bodova po pojedinom mjerilu, ali bez specifikacije bodova po mjerilima za posebne okolnosti te zbroj bodova po svim mjerilima;
- datum utvrđivanja Prijedloga liste
- datum objavljivanja Prijedloga liste.

12. Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova, prednost na Prijedlogu liste ima onaj podnositelj zahtjeva koji ima više bodova prema kriterijima po sljedećem redosljedu:

- a) broj maloljetne djece,
- b) broj punoljetne djece na redovnom školovanju u kućanstvu,
- c) socijalno-zdravstveni status
- d) kriterij visine prihoda po članu kućanstva.

13. Nakon razmatranja i obrade svih pristiglih primjedbi, Listu reda prvenstva za davanje priuštivih stanova u najam na prijedlog Povjerenstva utvrđuje gradonačelnik, a vrijedi do utvrđivanja nove liste reda prvenstva za davanje u najam priuštivih stanova.

14. Sustav dodjele

Prije odlučivanja o davanju stana u najam na temelju Liste, obaviti će se očevid, odnosno dodatna provjera ispunjavanja uvjeta iz točke 1. ovog natječaja.

Ako se utvrdi da je bračna i/ili izvanbračna zajednica ili formalno ili neformalno životno partnerstvo podnositelja zahtjeva prestala/o, mjesto na Listi zadržava roditelj/posvojitelj s kojim na temelju plana o zajedničkoj roditeljskoj skrbi djeca žive ili koji samostalno ostvaruje roditeljsku skrb ili koji živi s djecom iako roditelji zajednički ostvaruju skrb o djeci, ako ispunjava uvjete propisane Odlukom o najmu stanova.

S Liste brisat će se podnositelj zahtjeva:

- koji više ne ispunjava uvjete iz točke 1. ovog natječaja;
- koji je dao neistinite podatke koji su utjecali na davanje stana u najam;
- koji odbije ponuđeni stan koji svojom površinom odgovara klasifikaciji iz točke 5. ovog natječaja.

15. Stanovi dodijeljeni u najam na temelju ovog natječaja ne mogu se davati u podnajam niti koristiti u druge svrhe osim stanovanja.

16. Ugovor o najmu stana

Na temelju zaključka gradonačelnika o davanju stana u najam sklapa se ugovor o najmu stana u pisanom obliku na određeno vrijeme od pet godina, kao javnobilježnički akt. Troškove solemnizacije snosi najmoprimac.

Najmoprimac je obvezan, u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora, na račun Grada Zagreba položiti jamčevinu u iznosu od dvije mjesečne najamnine kao jamstvo za plaćanje najamnine, režijskih troškova i naknade štete u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade ili u vezi sa stanovanjem, a koji nisu nastali redovitim korištenjem stana. Prestankom ugovora jamčevina se vraća najmoprimcu u iznosu koji premašuje iznos potraživanja Grada Zagreba prema najmoprimcu na ime neplaćene najamnine, režijskih troškova ili naknade štete.

Nakon isteka roka na koji je sklopljen ugovor, s dosadašnjim najmoprimcem sklopit će se novi ugovor na određeno vrijeme od pet godina, ako je najmoprimac u potpunosti ispunio obveze iz ugovora i ako je 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen podnio zahtjev za produljenje najma i dokazao da on i članovi njegova kućanstva ispunjavaju uvjete iz Odluke o najmu stanova.

Podnositelji su dužni pristupiti sklapanju ugovora u roku od 15 dana od dana zaprimanja poziva na sklapanje. Ukoliko podnositelji ne pristupe sklapanju ugovora u navedenom roku, a svoj izostanak ne opravdaju, smatrat će se da su odustali od sklapanja ugovora. U slučaju opravdanog razloga, podnositeljima se dodjeljuje dodatni rok od 8 dana u kojemu su dužni pristupiti sklapanju ugovora. Ukoliko niti u navedenom roku podnositelji ne pristupe sklapanju ugovora, smatrat će se da su odustali od sklapanja ugovora. Opravdanost razloga prosuđuje u svakom pojedinom slučaju Povjerenstvo sukladno svojoj diskrecijskoj ocjeni, uzimajući u obzir okolnosti koje su podnositelji naveli te eventualne dokaze koje su dostavili.

Svi članovi budućega kućanstva, prije nego što podnositelj zahtjeva potpiše ugovor o najmu stana, dat će Gradu Zagrebu izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika kojom se obvezuju da će troškove stanovanja podmirivati solidarno i da će solidarno odgovarati za nastalu štetu i/ili dugovanja.