

O B R A Z L O Ž E N J E

Prijedloga Zaključka visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb

Pravni temelj za donošenje Zaključka o visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb je članak 19.a Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15-ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članak 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članak 160. stavak 2. Statut Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21 - pročišćeni tekst i 16/22) i članak 36. Odluke o najmu stanova (koja se također nalazi na javnom savjetovanju).

Dosadašnja najamnina se pored zaštićene, određivala u skladu s dva zaključka i to Zaključka o visini slobodno ugovorene najamnine (Službeni glasnik Grada Zagreba 26/09, 13/12 i 25/13) i Zaključka o visini najamnine za javno najamne stanove (Službeni glasnik Grada Zagreba 1/14), koji prestaju važiti.

Gradonačelnik Grada Zagreba je 17.10.2023. donio Zaključak visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb (Službeni glasnik Grada Zagreba 34/23).

Navedeni Zaključak ukinut je presudom Visokog upravnog suda Republike Hrvatske poslovni broj: Usoz-29/2024-7 od 28.listopada 2024. godine. Kao razlog ukidanja Sud ističe da je Grad sporni Zaključak donio pozivom na odredbe članka 160. stavka 2. Statuta Grada Zagreba koja odredba propisuje da gradonačelnik donosi odluke i druge opće akte za provedbu gradskih odluka, ako je za to ovlašten, te druge opće akte kada je i za to izričito zakonom ovlašten i da navedena odredba regulira ovlast gradonačelnika za donošenje općeg akta. Nadalje Sud navodi da je Odluka o najmu stanova temeljem koje je donositelj donio Zaključak je ukinuta presudom istog Suda, poslovni broj: Usoz.25/2024 od 28.10.2024. Radi navedenog je Sud cijeli Zaključak utvrdio nezakonitim.

Slijedom iznijetog potrebno je ponovno donijeti Zaključak visini najamnine za stanove kojima upravlja Grad Zagreb prilagođen novoj normativnoj praksi izrade općih akata.

Predloženim zaključkom najamnina se određuje na temelju prihoda kućanstva, a ne kao do sada na temelju kvadrature.

Uvode se dvije cijene za najmoprimce:

Najmoprimci koji zadovoljavaju kriterije za stanove za socijalno ugrožene i dalje će plaćati najamninu visini zaštićene najamnine tj. 0,36 eura/m². Pored toga zaštićenu najamninu plaćaju korisnici u slučajevima kada je to određeno zakonom kojim se uređuje najam stanova i u slučajevima kada to utvrdi ministarstvo nadležno za branitelje temeljem zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Najmoprimci koji zadovoljavaju kriterije za priuštivo stanovanje bit će podijeljeni u tri razreda: Za kućanstva koja imaju manje od 50% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini najamnina će se utvrditi na razini 12% prihoda kućanstva, za kućanstva od 50 do 80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini najamnina će se utvrditi na razini 26% prihoda kućanstva, a za kućanstva imaju više od 80% prosječne mjesečne plaće isplaćene u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini, najamnina će se utvrditi na razini 24% prihoda kućanstva.

U odnosu na sadašnje najmoprimce nove najmnine počet će se primjenjivati od 1.7.2025.

Cijena najma će se utvrđivati pri svakom produženju najma, a u slučaju smanjenja prihoda za više od 30 % po članu kućanstva u prethodnoj godini, najmoprimac može tražiti revalorizaciju iznosa najamnine do isteka ugovora.

Osobama koje koriste stan, a po obavijesti nadležnoga gradskog upravnog tijela nisu dostavile podatke za utvrđivanje visine najamnine i nakon toga nadležno gradsko upravno tijelo nije u mogućnosti pribaviti te podatke iz službenih evidencija, visina mjesečne najamnine određuje se u iznosu od 8 eura po kvadratnom metru površine stana.