



REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA



GRAD ZADAR
Upravni odjel za gospodarenje
gradskom imovinom

KLASA: 370-01/26-01/36
URBROJ: 2198-1-06-26-2
Zadar, 5. ožujka 2026. godine

GRADONAČELNIKU GRADA ZADRA

PREDMET:

Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Zadra

PRAVNI TEMELJ:

Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj: 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20), Odluka o uvjetima i mjerilima za davanje u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj: 10/14, 9/2019), članak 2. Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“ broj: 2/98, 5/98, 1/99, 1/03, 2/05—pročišćeni tekst, 13/09, 24/10) i članak 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15—pročišćeni tekst, 3/18, 7/18—pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21 i 14/23—pročišćeni tekst),

NADLEŽNOST ZA DONOŠENJE:

Gradsko vijeće Grada Zadra

PREDLAGATELJ:

Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom

MATERIJAL IZRADILI:

Niko Pletikosa, mag. admin. publ., Ana Matulović dipl. iur., Josip Mišulić, mag. admin. publ

IZVJESTITELJ:

Tomislav Korona, dipl. iur., pročelnik



O B R A Z L O Ž E N J E

Sukladno odredbama Zakona o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20) te s obzirom na dosadašnju praksu potrebno je prilagoditi i dopuniti sadržaj postojeće Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra”, broj: 10/14 i 9/2019).

U prethodnom razdoblju od stupanja na snagu Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Zadra, u praksi se pokazala potreba za izmjenama i postroženjem određenih uvjeta pri primjeni iste. U razdoblju od listopada 2025. godine do kraja veljače 2026. godine održane su tri sjednice Komisije za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Zadra te je utvrđeno da će se Odluka o uvjetima i mjerilima za davanje u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Zadra revidirati.

Od strane djelatnika Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom izvršena je komparativna analiza odluka o najmu socijalnih stanova u drugim gradovima (Zagreb, Varaždin, Rijeka, Pula, Dubrovnik, Osijek, Šibenik, Split) u svrhu izrade izmjena i dopuna Odluke Grada Zadra. U odnosu na razdoblje kada je donesena Odluka a s obzirom na porast bruto društvenog proizvoda na nacionalnoj razini predlaže se povećanje iznosa ukupne vrijednosti pokretnina i novčanih sredstava za podnositelje zahtjeva i članove obiteljskog kućanstva. Što se tiče ukupnog dohotka članova obitelji, predlaže se povećanje od 5 posto po članu obitelji (za samce postotak ostaje isti), uz predloženo moguće odstupanje do 10 posto pri zbroju ukupnih financijskih prihoda korisnika ugovora sukladno utvrđenim primjerima iz prakse.

Nadalje, predlaže se vremensko ograničenje trajanja najma u gradskim stanovima na rok od deset godina uz predviđene iznimke za kategorije osoba s invaliditetom te hrvatske ratne vojne invalide.

Predloženi su stroži uvjeti za dodjelu stanova u vidu trajanja prebivališta te su predviđeni dodatni bodovi sukladno trajanju prebivališta na području Grada Zadra. U Odluci su predložene odredbe kojima bi se sukladno primjerima iz prakse onemogućilo da podnositelji zahtjeva i članovi obiteljskog kućanstva imaju udjele u trgovačkim društvima te u vlasništvu i/ili suvlasništvu poslovni prostor kako bi se ograničila dodjela gradskih stanova osobama koje imaju udjele u trgovačkim društvima te koje imaju u vlasništvu i/ili suvlasništvu poslovni prostor. Također predlaže se kako su podnositelji zahtjeva u obvezi dostavljati i potvrdu nadležnog suda o nepočinjenju kaznenih djela a u svrhu transparentnije kontrole imovine najmoprimaca predlaže se dostavljanje jednom godišnje potvrda i uvjerenja o primanjima te o stjecanju i otuđenju nekretnina u prethodnoj godini za najmoprimca i članove njegovog obiteljskog kućanstva. Osim navedenog, postojeću Odluku predlaže se dopuniti odredbama kojima se određuje kvadratura stanova koji se dodjeljuju prema članovima kućanstva uz propisane odredbe o odstupanjima ukoliko se radi o osobama s invaliditetom.


Tomislav Korona, dipl. iur.

Temeljem članka 11. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ broj: 25/13, 85/15 i 69/22) i članka 36. Statuta Grada Zadra (*"Glasnik Grada Zadra"*, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 - pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 - pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21 i 14/23 - pročišćeni tekst), **Gradonačelnik Grada Zadra**, dana **17. ožujka 2026.** godine, **d o n o s i**

Z A K L J U Č A K

1. Utvrđuje se Nacrt prijedloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Zadra.

2. Nacrt prijedloga odluke iz točke 1. ovog Zaključka javno će se objaviti na internetskim stranicama Grada Zadra, radi savjetovanja sa zainteresiranom javnošću.

3. Rok za dostavu primjedbi i prijedloga na Nacrt prijedloga odluke iz točke 1. ovog Zaključka je 30 dana od dana objave na internetskim stranicama Grada Zadra.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 370-01/26-01/36

URBROJ: 2198-1-02-26-3

Zadar, 17. ožujka 2026.

GRADONAČELNIK

Šime Erlić, v.r.

Temeljem Zakona o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20), Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra”, broj: 10/14, 9/19), članka 2. Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra” broj: 2/98, 5/98, 1/99, 1/03, 2/05–pročišćeni tekst, 13/09, 24/10) i članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra”, broj 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15–pročišćeni tekst, 3/18, 7/18–pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21 i 14/23–pročišćeni tekst), **Gradsko vijeće Grada Zadra, na sjednici, održanoj dana 2026. godine, d o n o s i**

O D L U K U

o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Zadra

Članak 1.

U Odluci o uvjetima i mjerilima za davanje u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra”, broj: 10/14, 9/19), mijenja se članak 2. tako da isti sada glasi:

„Pravo na dodjelu stana u vlasništvu Grada Zadra ima državljanin RH, koji kumulativno ispunjava sljedeće uvjete:

1. da ima prebivalište na području Grada Zadra neprekidno u posljednjih 10 godina do podnošenja zahtjeva
2. da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog kućanstva nemaju riješeno stambeno pitanje niti mogućnost da ga riješe na drugi način.

Smatra se da osoba iz točke 2. članka 2. ove Odluke nema riješeno stambeno pitanje niti mogućnost da ga riješi na drugi način, ako:

- nema u vlasništvu ili suvlasništvu i/ili posjedu kuću, stan ili poslovni prostor na području RH,
- ne koristi stan u svojstvu zaštićenog najmoprimca,
- ne stanuje u odgovarajućem stanu u vlasništvu i/ili posjedu roditelja ili roditelja bračnog druga ili djece,
- ne koristi odgovarajući gradski stan temeljem Ugovora o najmu na određeno vrijeme sklopljenim sa Gradom Zadrom

3. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nemaju u vlasništvu ili posjedu građevinsko zemljište za koje se može ishoditi dozvola za gradnju te poljoprivredno i drugo zemljište veće od 1 ha, da vrijednost pokretnina – prijevozna sredstva (automobil, brod i slično) te novčana sredstva i vrijednosni papiri ne prelaze ukupnu vrijednost veću od 15 tisuća eura te da nemaju udjele u trgovačkim društvima te da se u posljednjih 10 godina prije podnošenja zahtjeva nisu doveli u nepovoljniji stambeni položaj prodajom, darovanjem obiteljske kuće ili stana, zamjenom stana ili na drugi način,

4. da podnositelj zahtjeva i članovi obitelji nisu ostvarili pravo na obnovu i potporu za popravak ratom uništene ili oštećene obiteljske kuće sukladno Zakonu o obnovi,
5. da ukupan dohodak svih članova obitelji u prethodnoj godini dana prije podnošenja zahtjeva ne prelaze za isto razdoblje sljedeće postotke neto prosječne plaće u RH po članu obitelji i to:

- za samce 60%
- za dva člana obitelji 50%
- za tri člana obitelji 45%
- za četiri člana obitelji i drugu višečlanu obitelj 40%

Pri zbroju ukupnih financijskih prihoda korisnika ugovora, dopuštena su odstupanja do 10 % od ukupnog dohotka svih članova obiteljskog kućanstva u prethodnoj godini“.

Članak 2.

Iza članka 2. Odluke dodaje se članak 2a, koji glasi:

„Stanovi u vlasništvu Grada Zadra dodjeljuju se na korištenje najomprimcima na maksimalno korištenje od 10 (deset) godina osim za posebne kategorije najomprimaca i to:

- osobe s utvrđenim 4. stupnjem invaliditeta temeljem rješenja nadležnog tijela
- HRVI s oštećenjem organizma od najmanje 50% (7. grupa) temeljem rješenja nadležnog tijela
- osobe starosti 65 godina i više (u trenutku podnošenja prijave na natječaj)

Pravo stanovanja kao najomprimca može se prenijeti na nasljednike samo u određenim slučajevima sukladno odredbama Zakona o najmu stanova.

DOKAZ:

- Status hrvatskog državljanina dokazuje se domovnicom za podnositelja zahtjeva.
- Status iz točke. 1. članka 2. dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu za podnositelje zahtjeva i članove obitelji izdane od Ministarstva unutarnjih poslova, odnosno drugom odgovarajućom dokumentacijom izdanom od nadležnog tijela iz koje se na nedvosmislen način može utvrditi prebivalište na području grada Zadra (npr. potvrda o pohađanju škole u određenom razdoblju, potvrda zdravstvene ustanove i slično).

Status iz točke 2. i 3. dokazuje se sljedećom dokumentacijom:

- uvjerenjem Ureda za katastar i geodetske poslove iz mjesta prebivališta i mjesta rođenja za sve osobe navedene u točkama 2. i 3.

- izvatkom iz zemljišnih knjiga i iz knjiga položenih ugovora o otkupu stanova u mjestu prebivališta i mjestu rođenja za osobe navedene u točkama 2. i 3.
- izvadak iz zemljišnih knjiga i posjedovni list za stan ili kuću roditelja kao i uvjerenje o prebivalištu za roditelje, ukoliko se stanuje u stanu ili kući roditelja,
- uvjerenjem Porezne uprave za sve osobe navedene u točki 3,
- pisanom izjavom podnositelja zahtjeva pod materijalnom i kaznenom odgovornošću, o statusu stanovanja (podstanar kod koga ili življenje u stanu ili kući roditelja), te o posjedovanju pokretnina – prijevoznih sredstava, te novčanih sredstava i vrijednosnih papira,

Za status iz točke 2. alineje 2. i 4. izvršit će se uvid u službenu evidenciju o najmu gradskih stanova u Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom.

Status iz točke 4. dokazuje se uvjerenjem – potvrdom nadležnog Upravnog odjela Zadarske županije. Status iz točke 5. dokazuje se:

- za dohodak (sva novčana sredstva ostvarena po osnovi rada, mirovine, primitaka od imovine ili na neki drugi način) – potvrda o visini dohotka od Ministarstva financija Porezne uprave
- za naknadu – potvrda o visini naknade od nadležne ustanove/Zavod za zapošljavanje – za nezaposlene, HZMO – za dječji doplatak, HZZO – za naknade za roditeljski dopust
- za naknade od Centra za socijalnu skrb – potvrda Centra

Podnositelj zahtjeva osim gore navedenog u obvezi je dostaviti i sljedeću dokumentaciju:

- potvrda da se ne vodi kazneni postupak za podnositelja zahtjeva i članove obiteljskog kućanstva

Osim domovnice svi ostali dokumenti kojima se dokazuje pravo na podnošenje zahtjeva ne smiju biti stariji od 30 dana.

Najmoprimac je u obvezi jednom godišnje dostavljati Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom, do konca ožujka u tekućoj godini:

- Uvjerenje Porezne uprave o ukupnom dohotku i ukupnim primicima za prethodnu godinu za najmoprimca i članove njegovog obiteljskog kućanstva,
- Potvrdu Ministarstva financija, Porezne uprave Zadar o stjecanju i otuđenju nekretnina u zadnjih godinu dana za najmoprimca i članove njegovog obiteljskog kućanstva.“

Članak 3.

Članak 3. Odluke mijenja se tako da isti sada glasi:

„Mjerila koja se boduju u svrhu utvrđivanja liste prioriteta za davanje u najam stanova su:

- A. socijalno zdravstveni status,
- B. godine života,
- C. sudjelovanje u Domovinskom ratu,
- D. status kandidata s prethodne Konačne Liste prioriteta za najam socijalnih stanova

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

- za samačko kućanstvo može dati u najam stan površine do 40 m²;
- za kućanstvo od 2 člana može dati u najam stan površine od 40 m² do 60 m²;
- za kućanstvo od 3 do 4 člana može dati u najam stan površine od 50 m² do 80 m²;
- za kućanstvo s više od 4 člana može dati u najam stan površine veće od 70 m².

Pri dodjeli stana u najam, dopušteno je odstupanje u površini stana do 10 m², odnosno do 20 m² ukoliko član obiteljskog kućanstva ima 4. stupanj invaliditeta temeljem rješenja nadležnog tijela“.

Članak 4.

Iza članka 10. Odluke dodaje se članak 10a, koji glasi:

„Godine prebivališta na području Grada Zadra boduju se:

- osobama koje imaju prebivalište do 15 godina na području Grada Zadra.....0 bodova,
- osobama koje imaju prebivalište iznad 15 godina na području Grada Zadra za svaku godinu dodatnih.....0,5 bodova“.

Članak 5.

Ova Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam socijalnih stanova u vlasništvu Grada Zadra stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Grada Zadra“.

KLASA:
URBROJ:
Zadar,

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Ivica Žuvela, v.r.