

ŽELIM
ZNATI
pravolna
STAN

želim znati:

pravo na stan!



Impresum

Nakladnik: PRAGMA

Za nakladnika: Nedjeljko Marković

Autori: Stela Fišer, Nedjeljko Marković, Božica Vukmanović

Suradnici: Dalibor Valinčić, Adrijan Marković

Lektor: Boris Peterlin

Stručna redakтура: Stela Fišer

Mjesto i godina izdavanja: Zagreb, 2010. g.

Priprema i dizajn: Lila Palum d.o.o., Zagreb

Tisak: Printera Grupa d.o.o., Sveta Nedelja

Naklada: 900 primjeraka

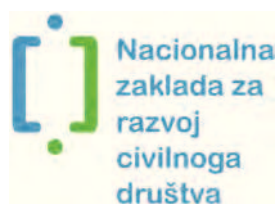
Sva prava pridržana. Nijedan dio ove publikacije ne može se prevoditi, reproducirati ili prenositi u bilo kojem obliku ili bilo kakvim sredstvima, elektroničkim (CD-ROM, internet itd.) ili mehaničkim, uključujući fotokopiranje, snimanje ili bilo kakvo čuvanje ili korištenje informacija, bez prethodnog pisanog odobrenja od strane PRAGME (Maksimirska 51, 10 000 Zagreb, Hrvatska, tel. +385 1 7789 950, faks: +385 1 7789 951).

CIP zapis dostupan u računalnome katalogu Nacionalne i sveučilišne knjižnice u Zagrebu pod brojem 752967.

ISBN 978-953-56088-2-0.

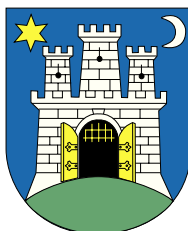
Tiskanje ove publikacije omogućeno je temeljem financijske potpore Nacionalne zaklade za razvoj civilnoga društva u skladu s Ugovorom broj 421-02/09-PP-4/20

Mišljenja izražena u ovoj publikaciji su mišljenja autora i ne izražavaju nužno stajalište Nacionalne zaklade za razvoj civilnoga društva.



Nacionalna zaklada za razvoj civilnoga društva
<http://zaklada.civilnodrustvo.hr>

Zahvaljujemo se i Gradu Zagrebu, Uredu za socijalnu zaštitu na potpori.



Posebno se zahvaljujemo Printera Grupi d.o.o. i Lili Palum d.o.o. koje su praktično pokazale svoju društvenu odgovornost te su poduprijele dizajn i tisak publikacije *Želim znati: pravo na stan!*



PRINTERA
GRUPA

Sadržaj

6	1. Predgovor
12	2. Stan kao ljudsko pravo
18	3. O stanovanju u Republici Hrvatskoj i Europskoj Uniji
24	4. Kvaliteta stanovanja
30	5. Kako do stana?
30	Kupnja stana
34	Najam
40	Zadovoljstvo kvalitetom stanovanja stanara POS-ovih naselja i naselja u blizini POS-a
44	6. Ostala pitanja stanara
58	7. Popis literature





Predgovor

PRAGMA je početkom 2010. godine prevela i tiskala knjigu „Integrirane socijalne usluge u Europi“ (Munday, 2008.) kako bi u Hrvatskoj promovirala koncept „integriranih socijalnih usluga“. U Predgovoru profesora emmeritusa Vlade Puljiza naglašeno je „U posljednjim desetljećima, a kao posljedica velikih društvenih i političkih promjena, u prvom redu globalizacije, pada socijalizma, tehnološkog progressa te gospodarske krize, u europskim je društvima došlo do osporavanja socijalnih prava...U tom kontekstu javlja se iskušenje da se socijalna prava promatraju u negativnom svjetlu, da se naglašava njihov fakultativan karakter, da se prohibiraju socijalni troškovi“. Riječi profesora Puljiza u kontekstu stanovanja i stambene politike zvuče proročki. Publikacija koju imate pred sobom ima jednostavan cilj – donositeljima javnih, političkih, društveno angažiranih odluka olakšati dilemu je li stanovanje dio socijalne politike (i tako dio opće politike jedne države, in senso stricto: politike jedinice lokalne i područne samouprave) ili je individualan čin, odluka pojedinca, kojemu ne treba intervencije s bilo koje strane. U razjašnjavanje dileme krenuli smo po većim gradovima u Hrvatskoj (Varaždin, Osijek, Rijeka, Split, Zagreb) te razgovarali s ključnim dionicima o stambenoj politici. U razgovorima smo došli do zajedničkog zaključka da je nužna holistička koncepcija socijalnih intervencija u stanovanju, u kojoj je naglasak na cjelovitom sustavu, a ne na pojedinim dijelovima. Tako su stručnjaci iz područja zdravstva upozoravali na zdravstvene probleme povezane sa stanovanjem, što je u skladu s europskim istraživanjima. Europska komisija izdala je dokument Solidarnost u zdravlju – smanjivanje zdravstvenih nejednakosti, u kojem obrazlaže da će osobe više patiti od

lošeg zdravstvenog stanja ako žive u kućama koje su u lošim uvjetima: nedovoljno zaštićene od buke, vibracija, vandalizma, nedovoljno udaljene od odlagališta otpada, izložene magli, hladnoći zimi, prenapučenosti, nedovoljno svijetle ili bez pogleda na vanjski okoliš, s nedovoljno parkova ili vrtova.

Drugi stručnjaci su iznosili vlastite primjere i nužnost međusobne integracije i cjelovitosti – povezivanja pronatalitetne politike i stanovanja; izgradnje „zajednica koje brinu“ i manje stope kriminaliteta/delinkventnog ponašanja; brige o kvalitetnom stanovanju; rješavanju problema stanovanja radnika i društvo odgovornog poslovanja tvrtki te druga pitanja, koja, na prvi pogled nepovezana, idu u smjeru cjelovite skrbi o građaninu.

Tijekom 2010. godine promovirali smo pravo na stan kao ljudsko pravo, koje bi moralo biti jamčeno Ustavom. Tražili smo da pravo na priuštiv, kvalitetan stan bude ljudsko pravo koje će biti omogućeno putem zakona i nacionalnih strategija.

Sve aktivnosti PRAGME u području promicanja i zagovaranja „prava na stan“ kao ljudskog prava te prava svake osobe na dom u kojem može slobodno brinuti o svojoj obitelji, nastavit će se i u sljedećem razdoblju. Očekuje nas intenziviranje suradnje s medijima kao glavnim nositeljima „dobrih“ poruka, katalizatorima važnih društvenih procesa, kao i s predstavnicima državnih vlasti. Naravno, jedna od glavnih aktivnosti ostat će i rad s direktnim korisnicima, osobama koje trebaju potporu, savjet ili podršku u ostvarivanju svog prava na stan, dom i sigurnu zajednicu.

Moramo zahvaliti i našim donatorima na financijskoj potpori za izdavanje publikacije: Nacionalnoj zakladi za razvoj civilnog društva i Gradu Zagrebu - Uredu za socijalnu zaštitu. Zahvaljujemo i predstavnicima gradskih vlasti u Zagrebu, Varaždinu, Osijeku, Rijeci i Splitu na suradnji te zajedničkom promišljanju odgovora na probleme stanovanja i stambene politike.

Publikaciju očekuju izmjene i nadopune temama povezanim s različitim aspektima stanovanja, kao i analizama zakonskih tekstova, praksi članica Europske Unije i unaprjeđenju kvalitete stanovanja pojedinih ranjivih skupina, posebno mladih obitelji s djecom.

Pozivamo vas na suradnju u zagovaranju kvalitetnog stanovanja, koje je priuštivo, te koji će omogućiti socijalnu koheziju i promovirati dostojanstvo svake osobe.

Nedjeljko Marković

Predsjednik PRAGME

U Zagrebu, prosinac 2010. godine

ŠTO SU MLADI REKLI O STANOVANJU?

Super je ukoliko nema žohara u stanu, ne živiš kod senilnih osoba, djeda koji ima problema sa mjehurom, ili imaš odvojenu sobu, ali da nije pod istim krovom stanodavaca. cimeri su uvijek upitni, najveći problem može proizaći iz netolerancije ili različitih stilova života.

treba uzimati zasebno računanje režija umjesto podjele unutar cjelokupne zgrade jer time plaćaš tuđe. i tako.

roditelje uvijek guliš, kako god okreneš. posao i bolonjski sos ne idu zajedno.

stresno je, troškovi su uvijek veći od dobiti, a po teoriji racionalnog izbora pojedinac uvijek pokušava maksimizirati dobit i minimalizirati troškove.

stambeno pitanje riješiti otvaranjem novih kapaciteta u domovima.

U samim počecima studiranja i pronalazak prigodnog stana u Zagrebu velik je problem. Intervencija roditelja, konkretno mame, sastojala se u zvanju na telefonske brojeve iz Oglasnika. Kasnije to nije bilo potrebno. Sama sam ili kupila Oglasnik ili potražila oglase putem interneta. Osobno sam se selila 4 puta. Što se kvalitete najma tiče, prioritet je bio da stan u Zagrebu nije predaleko od Filozofskog fakulteta, da cijena stanarine nije previsoka, te da je stan manji (jer su i režije time manje). Kod podstanarstva je problem plaćanje pričuve jer mi kao podstanari nemamo ništa od samog iznajmljenog stana, većinom i sam stanodavac/stanodavka koje zanima sve što se događa u stanu, tko dolazi u posjete i još nekakve stvari pa su posjeti bezrazložni i učestali, a često i nenajavljeni što držim osobito drskim.

Što se tiče razloga selidbe... prvi je bio problematična cimerica (poznavala sam ju dvije godine), zatim sam se pridružila dvjema curama (jednu poznavala djelomično, drugu nisam uopće). Zatim je stanodavka prodala stan. No, u njemu nismo ni planirale ostati jer se radilo o podrumskom stanu i vlaga je bila neizdrživa. Pa smo preselile u drugi kvart u stan slične cijene. Tako je to bilo malo više od godinu dana, kad nas je jedna cimerica napustila, pa zbog nemogućnosti plaćanja bile smo nas preostale dvije

tražile drugi i manji stan. Našle smo ga u istom kvartu i slične cijene, no manji pošto smo samo dvije.

Kad se bira stan, prioritet je da se nalazi nedaleko od fakulteta i da je realna cijena (npr. u prvom stanu sam plaćala 1600 kn svaki mjesec (dvije smo bile u 39 kvadrata stana), a sada plaćamo 1000kn (dvije smo u 32 kvadrata stana).

A i sam stanodavac ima intervencije na duljinu boravka u stanu. U prvom je primarni razlog odlaska bila loša cimerica, dok je u drugom slučaju bila stanodavka koja nas je varala da dobije što veću količinu novca (primjerice, iselile smo se 15.7. i po dogovoru smo trebale platiti sve upola jer se radilo o pola mjeseca boravka, a po računicama smo platile iznos cijelog mjeseca. Drugi primjer: režije za polovicu 1. mjeseca koji smo tamo provele (ostalo smo bile kod kuće zbog božićnih blagdana), bile su veće nego za 12. mjesec koji smo skoro cijeli tamo provele (izuzetak je par dana oko Božića). Nalazile smo potrošen deterdžent za pranje posuđa, sapun i sl. Očito da je netko boravio u stanu dok nas nije bilo.) Ovaj zadnji stan se čini ok...stanarina zadovoljavajuća, gazda brižan, ali dolazi samo kad je to potrebno i kad ga zovemo, pričuvu ne plaćamo.

Stambeno se pitanje može olakšati uz pomoć roditelja, ali to opet ovisi o njihovu ekonomskom statusu. Studenti imaju relativno sužen prostor zarađivanja, osobito za sredstva potrebna za održavanje u, primjerice, zagrebačkom podstanarstvu. U vezi s tim sam primjetio da je kod nekih obitelji postalo shodno uložiti velik dio novca na ugodan život mlade osobe u velegradu, bez obzira na možda slabiji status roditelja. Podstanarstvo je, čini se, za studente koji nemaju pravo na studentski dom jedino rješenje. No, trebalo bi svakako izbjegavati podstanarstvo jer to je realno rupa bez dna. Mladi ljudi generalno imaju tešku poziciju zbog slabijeg kreditnog rejtinga, koji im sužava mogućnosti dobivanja kredita. Krediti realno nisu puno bolji od podstanarstva, ali predstavljaju kvalitetan način da mladoj osobi omogući inicijalni kapital ili stabilnu nekretninu. Na takve probleme zasad ne nailazim, a stambeno pitanje sam više-manje riješio nasljeđivanjem kuće. Život u Zagrebu me ne privlači te mi se kupnja stana čini kao nešto što se neće dogoditi u skorijoj budućnosti, tj. sljedećih 30 godina.

ŽELIM

ZNATI

Pravolíná

STAN



Stan kao ljudsko pravo





Stan kao ljudsko pravo

Opća deklaracija o ljudskim pravima iz 1948. godine, čija načela i Republika Hrvatska ugrađuje u zakone i praksu državnih tijela, određuje ljudska prava kao urođena, neotuđiva i univerzalna; pripadaju ljudima kao takvima neovisno o boji kože, spolu, vjeri, etničkoj pripadnosti, političkom ili drugom uvjerenju, socijalnom podrijetlu, imovini, naobrazbi ili bilo kojoj drugoj urođenoj ili stečenoj osobini, te ih svako ljudsko biće stječe samim svojim rođenjem. Od datuma prihvaćanja, počeo je proces internacionalizacije ljudskih prava, uz širenje značenja međunarodnih ljudskih prava: od temeljnih građanskih i političkih prava, do gospodarskih, socijalnih i kulturnih prava (Buerghenthal, 2000:24).

Socijalna prava odnose se na pravo građana na solidarnost te na korištenje civilizacijskih tekovina (materijalnih i duhovnih) društva kojemu pripadaju. "Socijalna su prava zakonske i druge odredbe namijenjene zadovoljavanju socijalnih potreba građana i promicanju socijalne kohezije i solidarnosti... Socijalna prava obuhvaćaju socijalnu zaštitu, stanovanje, zaposlenost, zdravstvenu zaštitu i obrazovanje" (Vijeće Europe, 2003., Puljiz, 2004.). Kao i građanska i politička, socijalna prava su osobna, neotuđiva i jamče poštovanje dostojanstva pojedinca, a u skladu su s europskim vrijednostima solidarnosti i socijalne pravde, koje su u temeljima socijalnih prava.

Socijalna prava (Laroque, 1969:6) uključuju niz prava koja predstavljaju pravo na dostojan životni standard (osiguravajući minimalni životni standard osobi u određenom okruženju i vremenu).

Stan utječe na socijalnu i ekonomsku dobrobit kućanstava na više načina. Predstavlja sklonište od vanjskih elemenata

ta, sigurnost i privatnost u odnosu na vanjski svijet, prostor u kojem se odmara, uči i živi. Stan također smješta kućanstvo u kontekst nekog specifičnog susjedstva, što može imati utjecaja na dostupnost rođaka, prijatelja, kupovine, zabave, javnih usluga i zapošljavanja. Osim toga, ovisno o tome kako se do stana došlo (kupnja, najam), ono predstavlja značajan teret na bogatstvo kućanstva.

U raspravi o poimanju stana kao potrebe, nasuprot poimanju stana kao prava (Leckie, 1989:90), postavlja se pitanje tko ima potrebu za stanom, što je to "adekvatni stan", kako osigurati da oni kojima je stan potreban dođu do stana, koliko je proračunskih sredstava potrebno izdvojiti kako bi se te potrebe zadovoljile. Izdvajanja za stanovanje obično se prva smanjuju u vremenima krize; osim toga, vlada je ta koja određuje osobe u potrebi, te nije neobično kada se neka vlada odredi da tu potrebu imaju ljudi čiju političku potporu treba.

U poimanju stana kao ljudskog prava, pri čemu je zadaća vlada osigurati ispunjenje tog prava, i dalje su otvorena pitanja koja se odnose na to što se smatra "adekvatnim stanom" te stupanj i priroda vladinih aktivnosti u području stanovanja. Ipak, posebno osjetljive skupine poput beskućnika i onih koji žive u neadekvatnim uvjetima imaju pravo na pomoć države (aktivnosti vlade postaju obveza). Naglasak na pravu na stan je učinkovitiji od argumenta koji se odnosi na stambene potrebe građana. Ovo postaje sve izraženije u okviru međunarodnih ljudskih prava, npr. Opće deklaracija o ljudskim pravima, 1948., Međunarodnog pakta o gospodarskim, socijalnim i kulturnim pravima, 1966. godine. Osim što se izrijeком spominje, stan kao ljudsko pravo sadržano je i u drugim ljudskim pravima, primjerice u pravu na život, pravu na privatnost, pravu na socijalnu sigurnost, pravu na zdravlje, pravu na rad. Pravo na stan sadržan je u ustavima brojnih država (Japan, Meksiko, Nizozemska, Portugal, Španjolska, Turska...), dok druge države svojim zakonima i djelomičnim reguliranjem tog područja idu u tom smjeru.

Činjenica da pojedinci imaju pravo na stan rijetko se koristi u postavljanju zahtjeva i očekivanju akcije od vlada i međunarodnih agencija (Leckie, 1989:93). Pravo na stan spada u kategoriju gospodarskih, socijalnih i kulturnih prava, koja dobivaju manje pozornosti od građanskih i političkih prava, jer kako bi se ostvarila, vlade moraju osigurati sredstva. Za razliku od gospodarskih, socijalnih i kulturnih prava, građanska i politička prava kompatibilna su tržišno - orijentiranim ekonomijama i ideologijama; tako države s centralno upravljanim ekonomijama posvećuju više pažnje socijalnim i ekonomskim pravima, a daleko manje građanskim i političkim pravima.

Zašto se malo pažnje posveuje pravu na stan? (Leckie, 1989:94-97):

1. Oni koji se ne bave ljudskim pravima u svakodnevnom radu, neće povezati stanovanje i ljudska prava – češće se pomisli na pitanja poput slobode govora i sl.
2. Pojedinci, obitelji ili zajednice nisu svjesni da imaju pravo na stan koje im jamče međunarodni dokumenti (Opća deklaracija o ljudskim pravima). Iako puko poznavanje činjenice da posjeduju pravo na stan ne jamči da će ono biti i realizirano, ono je u mnogim situacijama preduvjet za akciju i osnaživanje.
3. Organizacije civilnog društva (OCD) koje se bave zaštitom ljudskih prava su preuzete zaštitom građanskih i političkih prava, a tek mali broj OCD-a je usmjeren na gospodarska, socijalna i kulturna prava (primjerice, pravima beskućnika).
4. OCD rijetko koriste argument da je stan pravo. Jednokratno pozivanje na potrebu za poštivanjem tog prava rijetko donosi rezultate; pokreti za zaštitu prava na stan obično trebaju trajati dulje kako bi se rezultati postigli.
5. Pravo na stan, odnosno na odgovarajuće sklonište, često nije na sveobuhvatan način postavljeno kao sastavni dio nacionalnih zakonodavstava. Određeni elementi, poput određivanja visina najamnina, deložacija i diskriminacije najbliže zrcale građanska i politička prava te je njihova primjena rasprostranjenija.
6. Može se reći da vlade namjerno izbjegavaju ovu temu. Pravo na stan nije tema koja je zastupljena u sudnicama jer se teško može provesti u djelo standardnim pravnim načinima – iako su vlade preuzele obvezu osiguravanja prava na stan svojim građanima sukladno međunarodnim pravnim instrumentima, ovo pravo je teško provedivo u praksi za sve građane neke zemlje u odnosu na individualne tužbe građana pred nacionalnim sudovima.

Osim toga, ne postoji međunarodno prihvaćena definicija prava na stan koja bi precizno definirala sadržaj ove norme. Politike i zakonodavstvo koje regulira područje stanovanja u Europi značajno se razlikuje od Trećeg svijeta. Na Sjeveru, socijalno stanovanje, kontrola najamnina, pitanja priuštivosti, prevencija diskriminacije, zakoni o određivanju zona bile bi neke od ključnih tema. Na Jugu, raspodjela zemlje i razvoj za stanovanje, sigurnost stanovanja za “skvotere” i stanare, pristup građana građevinskom materijalu, financiranje i socijalne usluge dominirat će raspravama o stanovanju. Iako postoje različite potrebe, tre-

balo bi biti moguće postaviti opće principe. Primjerice, pitanja dostupnosti usluga, pristupačnosti, priuštivosti, sigurnosti, pozitivne slobode ZA stvari, i slobode OD radnji (primjerice, najmodavaca ili vlada) primjenjiva su svugdje u svijetu. Osim toga, kada govorimo o pravu na stan, postavlja se pitanje usklađivanja prava, a time i pomirivanja različitih prava (naprimjer, potrebno je uskladiti prava vlasnika imovine i prava siromašnih na pristup zemlji; prava stanara-najmoprimaca i prava najmodavaca-vlasnika). Autor ističe da u državama u kojima se jamči pravo na stan, naglasak treba biti na ostvarivanju temeljnih potreba (uključujući stanovanje), naprotiv manje temeljnih potreba, poput individualnog profita (Leckie, 1989:101).

Iako su mnogi istraživači i aktivisti davno odustali od ideje da je država ta koja mora PRUŽATI stanovanje, većina i dalje prepoznaje državne aktivnosti u jamčenju pristupa stanovanju siromašnim građanima. Država nije ona koja “pruža”, nego “osigurava” da kućanstva imaju načine ostvarivanja odgovarajućeg stanovanja.

Razlozi zbog kojih se vlade trebaju uključiti u stanovanje (Leckie, 1989: 90):

1. Humanitarni – zaštita beskućnika i osoba koje žive u neodgovarajućim uvjetima;
2. Funkcionalistički (functionalist) – uloga vlade u jamčenju zdrave, zadovoljne radne snage koja podupire gospodarski razvoj;
3. Socijalna kontrola – slabljenje socijalnih pritisaka, sprječava socijalne i političke sukobe;
4. Ljudsko pravo – zadaća je vlade štititi ljudska prava građana, kako druga prava, tako i pravo na stan.

Međunarodna organizacije rada (eng. ILO) pokrenula je inicijativu za uspostavu globalnog socijalno-ekonomskog temelja (“global socio-economic floor”) koja bi jamčila zapošljavanje, socijalnu zaštitu, kao i socijalnu dijalog i temeljna prava na rad (Ginneken, 2009:228). U navedenoj inicijativi korišten je pristup siromaštvu kao multidimenzionalnoj situaciji, čiji je rezultat obesnaživanje (“disempowerment”) i isključenost, a prema kojoj su kršenja ljudskih prava uzrok i posljedica siromaštva. Korištenje pristupa ljudskih prava (glavnih socijalnih, ekonomskih i kulturnih prava, poput prava na socijalnu sigurnost i pristup zdravstvu, obrazovanju, stanovanju, hrani i vodi - ali i građanskih i političkih prava) inicijativi daje dodanu vrijednost, jaku stranu – a ta je da bi u tom slučaju ta prava bila zajamčena, odnosno, na njih bi se moglo polagati pravo.

ŽELIM

ZNATI

Pravolíná

STAN



O stanovanju u Republici Hrvatskoj i Europskoj Uniji





O stanovanju u Republici Hrvatskoj i Europskoj Uniji

Značaj stana i stanovanja kao životne investicije koja podliježe različitim rizicima. Stan se sve više vidi životnom investicijom koja bi trebala jamčiti pristojan standard života u starosti. Dakle, računa se da se stan može prodati ili založiti za dobrobit vlasnika u starosti.

Prema podacima Ankete o potrošnji kućanstva, udio troškova stanovanja i potrošnje energenata u strukturi osobne potrošnje lagano je rastao od 2004. godine do 2006. godine s 13,02% u 2004. godini na 13,68% u 2006. godini, čime se približavao udjelu iz 2002. godine (13,71%). U 2007. godini, taj udio je pao na 13,34% u strukturi izdataka kućanstva, dok je nominalni porast u 2007. veći za 373 kn prosječno godišnje po kućanstvu od prosjeka za 2006. U 2008. godini udio raste na 13,83%, što je u skladu s očekivanjima obzirom na porast cijena energenata te komunalnih troškova u 2008. godini. Nastavlja se rast broja završenih stanova, s 19 995 u 2005. godini i 22 121 u 2006. godini na 25 609 stanova u 2007. godini.

U gradu Zagrebu 80,8% kućanstava posjeduje vlastiti stan, a 19,2% (53.000) kućanstava nema vlastiti stan. Od broja kućanstava koja ne posjeduju vlastiti stan, u obiteljskom srodstvu s vlasnikom stana ili najmoprimcem živi 8,5% kućanstava (23.375), a 19.762 kućanstava živi u iznajm-

ljenim stanovima (Antić, Pejaković, 2004). Zbog skupih stanova procjenjuje se da je trenutno u Hrvatskoj više od 250.000 podstanara, a samo ih je 10 posto legalno prijavljeno u policijskim postajama (Jutarnji list, 28.08.2006).

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u Hrvatskoj je 17,6% osoba kojima je neto ekvivalentni dohodak ispod praga rizika siromaštva (odnosno koje ostvaruju prihod manji od 1.769,80 kuna mjesečno za samce, odnosno za četveročlanu obitelj 3.716,57 kuna mjesečno). Siromaštvo i neposjedovanje stambenog prostora dodatno opterećuju obitelji, te time izazivaju brojne psihičke i zdravstvene posljedice za cijelu obitelj.

Prema Izvješću o provedbi Zajedničkog memoranduma o socijalnom uključivanju (2009.), unatoč spomenutom porastu broja izgrađenih stanova, u Republici Hrvatskoj su danas aktualni stambeni problemi: manjak stanova, i to posebno u gradskim područjima, značajan broj praznih stanova u malim sredinama, nerazvijeno tržište za iznajmljivanje stanova, nedostatna angažiranost jedinica lokalne samouprave u rješavanju stambenih problema na određenom području. U ratnim i ekonomski nepovoljnim uvjetima socijalno je stanovanje bilo zapostavljeno te se u Vladinim izvješćima o socijalnoj polici ono vezuje uz stambeno zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata i težih socijalnih slučajeva. Istovremeno je tijekom Domovinskog rata zabilježen i velik pad broja novoizgrađenih stanova, što je rezultiralo nereálnim porastom cijena stambenog fonda.

Najveći problem prisutan na tržištu najamnih stanova - uz nedostatne subvencije za troškove stanovanja, skroman obujam socijalne stanogradnje i stanova za iznajmljivanje - je nevoljkost najmodavaca za sklapanje i ovjeravanje ugovora o najmu stana, čime se onemogućuje ostvarivanje drugih prava zasnovanih na prebivalištu u Zagrebu te često neadekvatna kvaliteta ponuđenih stanova, koja ne odgovara njihovoj cijeni. Tako se vrlo malo koristi mogućnost subvencioniranja troškova stanovanja obiteljima s niskim prihodima koji na to imaju zakonsko pravo, sukladno Zakonu o socijalnoj skrbi.

Udio stambenih troškova u strukturi potrošnje kućanstva sve je veća, a prema podacima Državnog zavoda za statistiku, povećana je stopa rizika od siromaštva stanara (najmoprimaca) ili podstanara i iznosi 20,2%.

Izvješće europskog istraživanja o kvaliteti života govori kako je stanovanje u središtu interesa Europske Unije zbog važnosti koju ono ima za kvalitetu života

pojedince, iako nije u izričitoj nadležnosti EU. U skladu s time, ciljevi unaprjeđenja kvalitete života, borbe protiv socijalne isključenosti i diskriminacije i jačanja socijalne kohezije ne mogu se postići bez ujednačavanja uvjeta stanovanja Europljana (European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions, 2006).

Unatoč činjenici da je u Europskoj Uniji relativno visoka prosječna kvaliteta stanovanja u usporedbi s milijunima kućanstava u siromašnijim dijelovima svijeta koji žive u neopisivo lošijim stambenim uvjetima, većina vlada zemalja članica Europske Unije ne uspijeva ispuniti očekivanja svojih građana vezanih uz stanovanje (Directorate General for Research, 1996). Često se radi o proračunskim ograničenjima, sporijem prilagodbi politika na mijenjanje socio-ekonomskih obrazaca, demografskim pritiscima i šokovima, neuspjehu ponekad skupih rješenja osmišljenih u kontekstu stambene politike. Na razini pojedinaca, rast broja beskućnika 1990tih, kao i zaostaci u skrbi za stare i osobe s invaliditetom razlog su za zabrinutost. Na razini susjedstva i grada, u mnogim zemljama zabilježeno širenje socijalno ugroženih skupina u starim, prenapučenim središnjim dijelovima gradova, kao i u poslijeratnim socijalnim stanovima naglašava potrebu brige o uzrocima i posljedicama socijalne isključenosti. Na nacionalnoj razini, nestabilnost tržišta stanova u 1980-ima i 1990-ima, stvorila je poteškoće manje bogatim vlasnicima stanova u Velikoj Britaniji, Švedskoj, Finskoj, Španjolskoj i regijama u drugim zemljama. U nekim zemljama prioritet smanjivanja javne potrošnje potaknuo je smanjenje kapitalnih ulaganja te doveo do velikih preokreta u stambenim politikama - primjerice u Švedskoj, Nizozemskoj, Ujedinjenom Kraljevstvu i Francuskoj. Isti imperativi doveli su do preispitivanja sustava podrške plaćanju najamnina.

Stanovanje je prema načelu supsidijarnosti prvenstveno prepušteno državama članicama EU. Unutar zemalja članica 1980tih se dogodio prijelaz kojim su se proširile ovlasti u stanovanju na lokalnu zajednicu (iako sredstva nisu uvijek bila dostupna), kako u zemljama s povijesno jakim stambenim politikama, poput Danske i Francuske, tako i u zemljama koje razvijaju nov naglasak na stambenu politiku, poput Španjolske. Nakon prepoznavanja mogućnosti da metode koje se koriste za planiranje ulaganja u stanovanje ili za nadzor upravljanja socijalnim najamninama mogu pridonijeti aktivnom građanstvu i participaciji u zajednici, pojavili su se pokušaji prenošenja donošenja odluka na lokalne zajednice. Ipak, primjerenost i učinkovitost nacionalnih i lokalnih stambenih sustava mora biti

pitanje politika Europske Unije. Ciljevi postavljeni Ugovorom iz Maastrichta uključuju potporu daljnjoj gospodarskoj integraciji i promicanje socijalne kohezije. Vrijedno je spomenuti da nestabilnosti na stambenom tržištu, koje stambene politike mogu oblikovati ili čak uzrokovati, sprječavaju konvergenciju, pri čemu fragmentirani sustavi najamnina i različito oporezivanje vlasništva ne doprinose međudržavnoj mobilnosti radnika. Stambeni sustavi utjecat će na opće razine i obrasce troškova i koristi monetarne unije. Istovremeno je prepoznato da tržišta stanova i sustavi socijalnog stanovanja predstavljaju ključne integrativne sustave u svakom gradu ili državi. Socijalna ugroženost će se zrcaliti u obrascima stanovanja te sve više postoji viđenje da nastajanje obrazaca društvene segregacije, temeljene na etnicitetu, dobi ili dohotku, može urušavati koheziju i konkurentnost susjedstava/zajednica, gradova, a u konačnici i nacija (Maclennan and Stephens, prema Directorate General for Research, 1996). Iako postoje dileme o ulozi EU u kontekstu načela supsidijarnosti, odnosno neujednačenosti između zanimanja i kompetencija EU u području stanovanja, može se govoriti kako nedostaje koherentnih, centraliziranih, aktualnih podataka o stambenim potrebama i politikama unutar EU. Ovo je posebno naglašeno glede promjene pristupa stanovanju u mnogim zemljama - više ne možemo govoriti samo o pružanju odgovarajućeg zaklona i njegovoj priuštivosti, nego je stanovanje sve više integrirano u sustave socijalne sigurnosti, sveobuhvatne politike zaštite okoliša i mobiliziranja zajednice. Kao posljedica, stambene se politike sve više isprepliću s politikama za koje Unija ima kompetencije i programe.

ŽELIM

ZNATI

Pravolíná

STAN



Kvaliteta stanovanja



IZ POVELJE STANARA MEĐUNARODNE UNIJE STANARA (eng. IUT):

X. Zahtjevi kvalitete

Pravo na sudjelovanje u procesu donošenja odluka treba omogućiti i predstavničkim organizacijama stanara kako bi utjecale na kvalitetu gradnje zajedničkih službi i susjedstva.

S obzirom na postojeća naselja, IUT postavlja zahtjeve glede kvalitete.

- kvaliteta gradnje,
- kvaliteta zajedničkih službi,
- mjere sprječavanja provala i realizacije sigurnog susjedstva,
- odvajanje prometa od stambenih četvrti, postojanje dovoljno kolnika i igrališta i odgovarajućih zelenih površina,
- dobri higijenski uvjeti u smislu ventilacije, smanjenja buke i pristupa pitkoj vodi u neposrednoj blizini stana.

a. Kvaliteta gradnje

Najmodavac je odgovaran za održavanje. Ako najmodavac zanemari ovu odgovornost, stanari trebaju imati zakonske mogućnosti prisile najmodavca na održavanje svoje imovine na prihvatljiv način.

Stanaru mora biti dopušteno, pod određenim pravilima u sporazumu s najmodavcem, napraviti izmjene u interijeru iznajmljenog stana.

Najmodavcu treba omogućiti odbijanje izmjena interijera ako ima razloga smatrati da stanar nije sposoban za predložene izmjene i da bi to snizilo vrijednost njegove imovine ili bi zahtijevalo stručne i ovlaštene izvoditelje.

U interesu je, kako najmodavca, tako i stanara, da se dugotrajni i po životnu sredinu zdravi materijali koriste u održavanju postojećih zgrada, renoviranjima i izgradnji novih stanova.

Stanovi se moraju graditi pretpostavljajući pogodnost i pristup svim građanima, uključujući osobe s invaliditetom.

b. Kvaliteta zajedničkih službi

Odgovornost državnih vlasti jest jamčiti pristup zajedničkim službama kao što su zdravstvena zaštita, škole, trgovine, odvoz smeća i javni prijevoz.

c. Mjere za sprječavanje provala i ostvarenje sigurnog susjedstva

Odgovornost je, kako najmodavca tako i državnih tijela, da stvore sigurno susjedstvo. To uključuje mjere kao što su ulična rasvjeta, sprječavanje provala i prilagođavanje društvene sredine u sprječavanju nasilja i drugog nepoželjnog ponašanja.

d. Odvajanje prometa od stambenih četvrti, dovoljno kolnika, igrališta i odgovarajućih zelenih površina

Prvenstvo se mora dati javnom prijevozu u stambenim zonama. Upotreba osobnih automobila mora se izbjegavati u okviru stambene zone. Pješaci i biciklisti moraju imati prvenstvo.

Stambena zona treba imati dovoljno otvorenog prostora i zelenih površina i igrališta.

Treba postojati mogućnost zadovoljenja potreba za kretanjem na otvorenom i za rekreacijom.

e. Prikladni higijenski uvjeti s obzirom na ventilaciju, smanjenje buke i dostupnost pitke vode u neposrednoj blizini stana

Svi stanovi trebaju imati neposredan pristup higijenskim kapacitetima, kao što su toaleti ili drugi odgovarajući aranžmani, kanalizacijski odvođi i kupaonice. Pitka voda treba biti uvedena u stanove ili, eventualno, u neposrednoj blizini.

Kuhinja treba imati dovoljno ventilacije. Trebaju se graditi stanovi takve kvalitete da je buka, izvana ili iz drugih stanova, smanjena na prihvatljivu razinu.

Neki od pokazatelja koji su korišteni 1930tih u SAD-u za mjerenje kvalitete stanovanja su: prenapučenost, fizički nedostaci (dijeljena kupaonica, ili bez kupaonice; nedostatak sanitarnog čvora i bez tekuće vode, a nakon 1950tih i tople tekuće vode) te prekomjerni troškovi za stambeni prostor-sklonište (Baer, 1976, prema Fiadzo i sur., 2001:140).

Zey-Ferrel i suradnici su 1977. godine (prema Fiadzo i sur., 2001:140) konstruirali indeks kvalitete stanovanja koji je uključivao unutarnje i vanjske stambene uvjete, grijanje i hlađenje, unutarnju kanalizaciju i broj osoba po sobi, pri čemu su utvrdili da osobe koje žive u najamnim stanovima te kućanstva koja imaju nižu razinu obrazovanja žive u lošijim stambenim uvjetima.

Spain (1990., prema Fiadzo i sur., 2001:141) koristi prenapučenost u smislu broja osoba po sobi kao pokazatelj kvalitete stanovanja kako bi procijenio važnost rase, rezidencijalne mobilnosti, sastava kućanstva, spola i drugih čimbenika. Nalazi kako čimbenici poput bračnog statusa, sastava kućanstva i prihod značajno utječu na kvalitetu stanovanja.

Neki autori spominju broj djece u kućanstvu kao važna pokazatelja kvalitete (Fiadzo i sur., 2001:141); drugi (Fiadzo o sur., 2001:142) naglašavaju fizičku primjerenost (materijali koji se koriste u izgradnji zidova, podova, krova mogu biti dobar pokazatelj spremnosti za plaćanje karakteristika stana).

Grzeskowiak (2006:503) opisuje pokazatelje stambene dobrobiti koristeći reflektivne i formativne pokazatelje. Reflektivni pokazatelji odnose se na razliku između stvarnih i željenih obilježja stanovanja i opće zadovoljstvo stambenim prostorom. Stambena dobrobit treba se promatrati kroz iskustva prije, za vrijeme te nakon upotrebe, s obzirom da je zadovoljstvo dinamičan proces. Sukladno navedenom, stambena dobrobit će se postići (Grzeskowiak, 2006:506) kada je:

- Dom kupljen s najmanjim mogućim trudom (nabava)
- Dom je pripremljen za korištenje na način da zadovoljava potrebe novih stanara (priprema)
- Vlasništvo ukazuje na društveni status i unaprjeđuje vlasnikov financijski portfolio (vlasništvo)
- Dom služi stambenim potrebama stanara (upotreba)
- Održavanje, obnavljanje, popravci u domu su minimalni, najmanje skupi i

ne zahtijevaju napor (održavanje) te

- Prodaja doma se odvija s najmanjim trudom, uz najveću financijsku dobit (ra spolaganje).

Percepcija utjecaja doma na kvalitetu života odnosit će se tako na zadovoljstvo korištenjem doma i vlasništvom – uporaba, održavanje, vlasništvo, nabava, priprema i prodaja.

Svjetska zdravstvena organizacija (SZO) tijekom prošlog desetljeća uključila se u teme zdravlja povezana s masovnom izgradnjom u stambenim blokovima. Preporuke SZO-a ukazuju na potrebu poboljšanja stambenih blokova uz izbjegavanje psihogenih problema uzrokovanih stanovanjem (Knežević, 1986, WHO, 2003, prema Pavlović, Vitale, Vukić, 2007:19-20). Stoga se odrednice zdravlja svode na nekoliko kategorija. To se odnosi kako na izloženost pojedinim kemijskim, fizikalnim i biološkim čimbenicima, tako i na svojstva stambenog objekta, pridružene socijalnim, ekonomskim i kulturalnim posebnostima projektiranja, izgradnje i nastanjivanja (Pavlović, Vitale, Vukić, 2007:20). Upravo iz tog razloga važno je upozoravati na povezanost kvalitete stanovanja sa zdravljem, jer zdrav stambeni prostor neminomno utječe na kvalitetu našeg života, a time i zdravlja. Praćenje zdravstvenog stanja stanovništva u svim njegovim segmentima djelokrug je rada Zavoda za javno zdravstvo Republike Hrvatske.

IZ POVELJE STANARA MEĐUNARODNE UNIJE STANARA (eng. IUT):

IV. Zdrav i dobar stan

Stanovi, prateći prostor i okolina stana moraju biti dobri, zdravi i bez materijala i tvari koje mogu biti štetne po zdravlje.

Kućevlasnik je zajedno sa stanarima odgovoran osiguravati da se prostori je održavaju čistima od materijala i tvari koje mogu posebno škoditi djeci.



ŽELIM

ZNATI

Pravolíná

STAN

Kako do stana?



Kako do stana?

Pitanja građana - kupnja stana

PRAGMA prepoznaje potrebe građana za informiranjem i educiranjem u području stanovanja te smo kao jednu od aktivnosti pokrenuli savjetovanje građana. Donosimo pregled nekih od pitanja naših pozivatelja i suradnika te odgovore koje smo za njih uspjeli saznati, a ovim putem Vas pozivamo da nam se obratite ukoliko Vam je potrebna pravna pomoć ili socijalna podrška, putem telefona 01/7789-950,

e-pošte pragma@udruga-pragma.hr ili stanovanje@udruga-pragma.hr ili faksa 01/7789-951.

Kupnja stana (Zelenika, 2009) za svakog je čovjeka od egzistencijalne važnosti. Stoga je, prije nego se upostimo u taj "pothvat", važno proučiti koji uvjeti moraju biti zadovoljeni kako bismo postali vlasnikom stana. Prije svega je važno pregledati još jednom svu dokumentaciju, posebno zemljišnoknjižni izvadak. Vlasništvo stana mora biti upisano na prodavatelja i treba jasno biti označen broj katastarske čestice, zgrada i kat na kojem se stan nalazi. Ovo je jedino vidljivo ako je zgrada upisana u zemljišne knjige i ako je etažirana na način da svaki stan ima svoj vlastiti redak u izvatku.

Kod novih stanova od prodavatelja treba zatražiti kopiju pravomoćne građevinske i uporabne dozvole, s njima se dokazuje da je zgrada građena po pravilima struke i zadovoljava sve uvjete gradnje.

Ovjereni zemljišnoknjižni izvadak je nužan za daljnje korake, a original se može dobiti u lokalnoj gruntovnici

(Zemljišnoknjižni odjel pri Općinskom sudu). Ova se usluga naplaćuje. Kako bi se krenulo u sklapanje ugovora, važno je znati odobrava li banka kredit. S prodavateljem treba detaljno dogovoriti predugovor. Predugovorom se utvrđuju bitni dijelovi ugovora - predmet ugovora (stan), ugovorne strane, cijena, kapara i obveze ugovornih strana. Kaparom se potvrđuje dobra volja za sklapanjem posla i daje do znanja da se radi o 'ozbiljnom' kupcu.

Nakon toga slijedi odlazak u banku s predugovorom, originalnim zemljišnoknjižnim izvatom i izvatom iz sudskog registra tvrtke koja prodaje stan, kopijom iskaznice osobe koja predstavlja tvrtku prodavatelja i kopijom građevinske dozvole za građevinu. Banka može zatražiti još neke dodatne dokumente, poput izjave prodavatelja da se banka smije koristiti njegovim matičnim brojem.

Prije samog odobrenja kredita, banka će na teren poslati svog procjenitelja, koji će procijeniti vrijednost stana. Po dobivanju kredita potrebno je pripremiti šest primjeraka kupoprodajnog ugovora i zahtjev za upis hipoteke u zemljišnoknjižni izvadak u gruntovnici. Hipoteka će biti upisana pod teretni dio izvataka i ostat će zabilježena sve dok se ne otplati kredit.

Kod potpisivanja kupoprodajnog ugovora bitno je da prodavatelj ovjeri potpis kod javnog bilježnika, što se može usput obaviti jer se kod bilježnika obavlja i solemnizacija (potvrđivanje) ugovora. Dakle, bilježnik će provjeriti ugovor i uputi ugovorne strane u prava i obveze koje proizlaze iz ugovora.

Od javnog bilježnika ponovno se odlazi u gruntovnicu, predaje kupoprodajni ugovor i zahtjev banke za upis hipoteke. Za rješenje predmeta potrebno je desetak dana. Pomoću broja predmeta, koji se dobiva u gruntovnici može se provjeriti stanje predmeta na internetskim stranicama zemljišnoknjižnog odjela (e-izvadak. pravosudje.hr).

Gotovo rješenje podiže se u gruntovnici i vadi novi zemljišnoknjižni izvadak. Sada se može u banci dogovoriti isplata kredita i kontaktirati prodavatelja. S prodavateljem se dogovara o isplati ugovorene cijene stana i zajedno s njim odlazi kod javnog bilježnika kako bi prodavatelj kupcu dao tabularnu ispravu (tom ispravom prodavatelj daje suglasnost da se može upisati kao vlasnik stana u gruntovnici).

S prodavateljem se sastavlja zapisnik o primopredaji stana, kako bi se utvrdilo činjenično stanje stana u trenutku preuzimanja. Nakon dobivanja ključeva od sta-

na, kreće se u fazu useljenja odjavom dosadašnjeg prebivališta i prijavom novog u lokalnoj policijskoj postaji ispunjavanjem odgovarajućeg obrasca za što je potrebna osobna iskaznica. U roku od osam dana od odjave postoji obveza ponovne prijave na novu adresu. Prilikom prijave ispunjava se novi obrazac, prilaže potvrda o odjavi, osobna iskaznica i kopija kupoprodajnog ugovora na uvid (može i tabularna izjava ili kopija zapisnika o primopredaji stana) kako bi se opravdala novoprijavljena adresa. Usput, treba tražiti potvrdu o prijavi prebivališta za grunтовnicu i poreznu upravu. Naravno, predaje se zahtjev za novu osobnu iskaznicu uz priložene dvije slike i staru osobnu. Ponovno se vraća u grunтовnicu i pripremi potrebnu dokumentaciju za upis vlasništva. Prije šaltera potrebno je uplatiti 250 kuna na jednoj od obližnjih pošta ili banka. Uz uplatnicu, treba popuniti dva primjerka prijedloga za upis vlasništva, priložiti presliku domovnice, original kupoprodajnog ugovora, tabularnu ispravu i potvrdu o promjeni prebivališta. Zatim se čeka na rješenje o upisu vlasništva. Tek upisom vlasništva u zemljišne knjige kupac postaje vlasnikom stana, bez obzira na kupoprodajni ugovor.

Prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora, ugovara se kupnja stana, ali i postaje poreznim obveznikom plaćanja poreza na promet nekretnina. Obvezu plaćanja poreza mora se prijaviti lokalnoj poreznoj upravi u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora. No, postoji iznimka prema Zakonu o porezu na promet nekretninama (NN br. 69/97, 26/00, 127/00, 153/02), pri čemu se kod kupnje prve nekretnine ostvaruje pravo na oslobođenje od obveze plaćanja poreza na promet nekretnine.

Stanovanje je trošak koji se mjesečno plaća u obliku režija. Zato treba prijaviti režije na ime vlasnika/ce. Za to je potreban kupoprodajni ugovor i zapisnik o primopredaji. Važno je prijaviti plin, struju, vodu, pričuvu, telefon i internet.



NAJAM

IZ POVELJE STANARA MEĐUNARODNE UNIJE STANARA [eng. IUT]:

V. Stanarina

Kako je pravo na stan jedno od ljudskih prava, u skladu sa Općom deklaracijom o ljudskim pravima (1948, članak 21.1) i Konvencijom Ujedinjenih naroda o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima (1966, članak 11.) stanarine se moraju utvrditi na razini koja se može priuštiti.

Stanarina mora biti u razumnom razmjeru s prihodima.

Stanarine se trebaju odrediti uz sudjelovanje stanara ili/i njegove/njene organizacije stanara. Ovo bi trebalo rezultirati ugovorom, koji treba urediti i regulirati zakup za određeni vremenski period.

IX. Sigurnost najma

Pitanje sigurnog najma je identificirano jer ima katalitički učinak - neizbježno dovodi do drugih procesa i pitanja koja su vitalna za osiguravanje i unaprjeđivanja održivog skloništa.

Ujedinjeni narodi opisuju siguran najam kao sporazum između pojedinca ili grupe o zemlji ili stambenom vlasništvu koje kontrolira i regulira pravni i administrativni okvir. Sigurnost izvire iz činjenice da je pravo pristupa i upotreba zemlje i imovine zajamčena poznatim nizom pravila i to pravo podliježe pravnom postupku.

Osoba ili kućanstvo treba imati siguran najam na način da su zaštićeni od nedobrovoljna uklanjanja iz njihova stana, osim u slučaju izuzetnih okolnosti, a i onda samo sredstvima poznate i dogovorene zakonske procedure, koja mora biti objektivna, ravnopravno primjenjiva, osporiva i nezavisna.

Deložacije iz socijalnih razloga se ne mogu prihvatiti bez da stanar dobije drugi odgovarajući smještaj.

Deložacije iz društvenih stanova temeljem neisplaćenih stanarina trebale bi biti nemoguće jer je ta pojava često posljedica loših socijalno-ekonomskih prilika u društvu.

Otkazivanje vlasniku, upravniku ili najmodavcu u unaprijed dogovorenom broju tjedana može okončati najam i pravo stanovanja. Vlasnik, upravnik ili najmodavac može okončati pravo na najam iz određenog broja razloga koji su nabrojani u ugovoru o najmu ili zakupu.

Svim stanarima se mora dati puna zaštita protiv otkazivanja koje nije utemeljeno na čvrstim činjenicama. Ne može se prihvatiti deložacija na socijalnoj osnovi bez osiguravanja drugog odgovarajućeg smještaja.

Prodajom stanova u društvenom vlasništvu u Hrvatskoj je došlo do značajne promjene stambenih statusa. Promjena tog statusa znači da će se država sve manje javljati kao nositelj inicijativa gradnje socijalnih stanova, pa će time sve veći broj materijalno slabo stojećih kućanstava u velikim gradovima biti upućeno na najam (Bežovan, 2004: 267.). U kontekstu najma važno je razlikovati podstanara od najmoprimca. Ove dvije kategorije često se poistovjećuju, što nije potpuno pogrešno, s obzirom da obje unajmljuju prostor za život. No, razliku možemo pronaći u popisu stanovništva Republike Hrvatske iz 2001. godine, prema kojem stopa najmoprimaca sa slobodno ugovorenim najamninom iznosi 7,45%, a podstanara, odnosno osoba koje unajmljuju samo jedan dio stana, 3,33% od ukupnog broja kućanstava u Hrvatskoj (Državni zavod za statistiku, Popis stanovništva 2001.). Dakle, osoba koja unajmljuje cijeli stan je najmoprimac, a osoba koja unajmljuje samo dio stana je podstanar.

Zakonom o najmu stanova (NN br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, u daljnjem tekstu Zakon) regulira se odnos najmoprimca i najmodavca na temelju pravovaljanog ugovora o najmu stanova sklopljena sukladno odredbama Zakona. Važno je pojasniti da se najmodavcem, u smislu ovog Zakona, smatra osoba koja u vlasništvu ima stan koji ne koristi i koji daje u najam drugoj osobi, odnosno najmoprimcu. Najmoprimcem se smatra osoba koja unajmljuje stan od vlasnika, odnosno najmodavca i pritom plaća ugovorenu najamninu. Ugovorom o najmu stana, koji se sklapa s jednom osobom ili, iznimno, s oba braćna druga, uređuju se međusobni odnosi ugovorenih strana u pisanom obliku. Tako sklopljen ugovor o najmu stana najmodavac je dužan, kao i sve promjene glede visine najamnine, dostaviti upravnom odjelu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba, te nadležnoj poreznoj upravi. Uvjete ugovora o najmu stana koji nisu propisani Zakonom o najmu stanova, stranke ugovaraju slobodno, a pritom ugovor obavezno mora sadržavati:

1. ugovorne strane,
2. opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam,
3. visinu najamnine i način plaćanja,
4. vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
5. podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom,
6. vrijeme trajanja najma,
7. odredbe o održavanju stana,

8. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,

9. odredbe o primopredaji stana.

Najmodavac i najmoprimac na temelju sklopljenog ugovora o najmu stana ostvaruju određene obveze i prava propisane Zakonom o najmu stanova. Najmodavac je obvezan najmoprimcu predati stan u stanju pogodnom za stanovanje, pri čemu najmodavac i najmoprimac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje. Također, najmoprimac je dužan koristiti se stanom na način da ga čuva od oštećenja, te ne smije vršiti preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca. Ako najmoprimac uoči potrebu za nužnim popravcima u stanu i na zajedničkim dijelovima zgrade, dužan je o tome obavijestiti najmodavca, koji je dužan snositi troškove popravka. Za dužnu najamninu i naknadu štete postoji zakonsko založno pravo najmodavca na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegova obiteljskog domaćinstva koje mogu biti predmet ovrhe, a najmodavac ih može zadržati prilikom iseljenja najmoprimca dok ne bude plaćen dužni iznos najamnine odnosno naknada štete.

Zakonom o najmu stana regulirani su i uvjeti prestanka najma. Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, pri čemu Zakon navodi neke od mogućih razloga za otkaz ugovora o najmu stana:

1. ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
2. ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez dopuštenja najmodavca,
3. ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom,
4. ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje,
5. ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, nego se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

Otkazni rok za iseljenje najmoprimca u slučaju nastanka nekog od Zakonom tak-sativno nabrojanih razloga ne može biti kraći od tri mjeseca, a počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen. Važno je naglasiti da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme - osim navedenih razloga, i onda ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjera-va useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je, prema posebnim propisima, dužan uzdržavati, a u tom slučaju otkazni rok iznosi šest mjeseci i počinje teći prvog sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Najmoprimac je dužan nakon prestanka najma predati stan najmodavcu u stanju u kojem ga je zaprimio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitim korištenjem stanom, osim ako su stranke drukčije ugovorile. Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili članovi njegova kućanstva stanom ne koriste na način ugovoren ugovorom o najmu stana, ali samo ako je prethodno najmoprimca pisano opomenuo da razloge za otkaz ugovora o najmu otkloni u roku od 30 dana, a najmoprimac to ne učini u tom roku. Najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja, koji ne može biti kraći od 15 dana. Također, Zakonom je predviđena mogućnost da najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme, ali je o tome dužan izvijestiti najmodavca najmanje 3 mjeseca prije dana kada namjerava iseliti iz stana.



ZADOVOLJSTVO KVALITETOM STANOVANJA STANARA POS-OVIH NASELJA I NASELJA U BLIZINI POS-A

Program društveno poticane stanogradnje (POS) provodi se u Hrvatskoj od usvajanja Zakona o društveno poticanoj stanogradnji 2001. godine. Kao što istraživanje „Zadovoljstvo kvalitetom stanovanja stanara POS-ovih naselja i naselja u blizini POS-a“ (Turković, Vido, Vučko, 2008.) naglašava, dobra strana ovog programa povezana je sa činjenicom stavljanja problema stanovanja na dnevni red javnosti, ali također i s gradnjom stanova s unaprijed određenom cijenom i povoljnim uvjetima kreditiranja. Cilj istraživanja je ispitati postoje li razlike u zadovoljstvu kvalitetom stanovanja s obzirom na vrstu naselja, što se ispitivalo preko zadovoljstva kvalitetom naselja, zadovoljstva kvalitetom stambenog prostora, zadovoljstva kvalitetom javnih sadržaja - te utvrditi socioekonomska obilježja stanara obje vrste naselja.

Uzorak ispitanika u ovom istraživanju činili su stanovnici POS-ovih naselja i naselja koja se nalaze u blizini POS-ovih naselja. Ukupan broj bio je 192 ispitanika (N=192), od toga 96 ispitanika su bili stanovnici POS-ovih naselja, a drugih 96 ispitanika stanovnika naselja koja se nalaze u blizini POS-ovih.

Ispitivanje razlika u zadovoljstvu kvalitetom stanovanja prema tipu naselja pokazalo je da ne postoje statistički značajne razlike među stanarima. Stanari su jednako percipirali zadovoljstvo kvalitetom života u naselju, zadovoljstvo kvalitetom stambenog prostora i zadovoljstvo kvalitetom ponude javnih sadržaja. Socioekonomska obilježja stanara prema tipu naselja, deskriptivno prikazana, pokazala su da su određena obilježja slična obilježjima cjelokupne populacije Hrvatske.

Navedimo još da su empirijska istraživanja s temom stanovanja vrlo rijetka u Hrvatskoj i da ima vrlo mali broj radova u okviru stambene politike te mali broj istraživača u okviru navedena područja (Bežovan, 2007). Budući da je stanovanje čovjekova osnovna potreba, i onaj mali broj istraživanja

provedenih u Hrvatskoj i u svijetu pokazao da je natalitet povezan sa stambenim prilikama kućanstva (Bežovan, 2005), smatramo da se zbog te važnosti treba detaljnije istražiti dotično područje te podaci dobiveni ovim istraživanjem mogu poslužiti kao osnova za daljnja istraživanja. Povećanje standarda stanovanja može se očekivati uz aktivniju ulogu države u poticanju gradnje stanova i uz subvencioniranje održavanja i obnove postojećeg stambenog fonda.

Iz dobivenih rezultata vidljivo je da postoji velik nedostatak istraživanja na ovom području, te da je potrebno proširiti područje koje se odnosi na procjenu stambenih potreba i socijalnih aspekata stanovanja. Također, s obzirom da se ne prati sustavno provedba stambenih programa, potrebno je mjerenje njihove efikasnosti.

Turković, I., Vido, N., Vučko, M. (2008.). Zadovoljstvo kvalitetom stanovanja stanara POS-ovih naselja i naselja u blizini POS-a. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet, Studijski centar socijalnog rada

ŽELIM

ZNATI

Pravolíná

STAN



Ostala pitanja stanara



Ostala pitanja stanara

Jesu li, prema vašem mišljenju, cijene stanova za najam precijenjene?

Cijene najma su precijenjene s obzirom na veličine, kvalitete gradnje, uređenja interijera i lokacije stanova. Zbog velike potražnje stanova manje kvadrature – često namijenjene studentima, raste njihova cijena i izjednačava se s cijenom najma dvosobnih stanova s garsonijerama. Najveći problem neujednačenosti kvalitete i cijene stanova je u Zagrebu jer ga mnogi, posebno mladi, odabiru za školovanje i pronalazak zaposlenja. Tako cijena najma mnogih stanova ovisi isključivo o ponudi i potražnji na slobodnom tržištu, ispuštajući pritom iz vida njihovu stvarnu cijenu, kao i financijske mogućnosti populacije koja ih želi unajmiti.

Koji su najčešći problemi s kojima se najmoprincipi, ali i najmodavci, susreću? U kojim gradovima su ti problemi najočitiji – samo velikim gradovima ili i manji imaju istih problema?

Jedan od najvećih problema s kojima se najmoprincipi susreću je neprijavlivanje iznajmljivanja stanova. Kazne za neprijavlivanje podstanara su od 500 do 50.000 kuna, a podaci Ministarstva financija govore da se kontrola prijavljivanja podstanara provodi na temelju evidencije nadležne porezne uprave te prijava građana ili nekih drugih javnih institucija – npr. centara za socijalnu skrb. Što se pak podstanara tiče, njima se, napominju u Ministarstvu, osobni odbitak uvećava za iznos plaćene slobodno ugovorene najamnine, a najviše do 12.000 kuna godišnje. U ostvarivanju porezne olakšice, podstanari moraju godišnjoj poreznoj prijavi priložiti ugovor o najmu

ovjeren kod javnog bilježnika i dokaz o plaćenju najamnini. Porezni obveznik koji iznajmljuje stan dužan je to prijaviti nadležnoj poreznoj upravi, i to u roku osam dana od dana početka iznajmljivanja, odnosno početka ostvarivanja primitka.

Uzmimo za primjer da su najmoprimac i najmodavac ovjerali ugovor o najmu stana za 1000,00 kuna te je najmodavac prijavio poreznoj upravi u zakonskom roku taj najam. Iznos najma umanjujemo za 30% porezno priznatih izdataka odnosno za 300,00 kn te tako dolazimo do porezne osnovice koja iznosi 700,00 kn. Na poreznu osnovicu (700,00 kn) plaćamo 15% poreza - 105,00 kn te prirez na iznos poreza. Za najmodavce s prebivalištem u Zagrebu prirez od 18% na porez od 105,00 kn iznosi 18,90 kn. Najmodavac na 1000,00 kuna najma stana mora platiti 123,90 kn poreza i prireza mjesečno.

No, s obzirom da bi prijava povećala i najmninu, i sami najmoprimci toleriraju nesklapanje ugovora o najmu i neprijavlivanje, posebno ako im one ne uvjetuje primanja iz sustava socijalne skrbi.

Problemi najmoprimaca proizlaze i iz loše kvalitete skupih stanova, problema oko plaćanja pričuve, koju bi trebao plaćati vlasnik, kao i ne vraćanja pologa najmoprimcu, što opet proizlazi iz nesklapanja ugovora o najmu stana što dokazivost davanja pologa znatno otežava. Uočena je i potreba za pravnom pomoći najmoprimcima, posebno kod specifičnih situacija koje nastaju zbog nereguliranja statusa najmoprimaca.

Prema istraživanju Centra Nekretnina na uzorku od 500 ispitanika, od problema s nekretninom najviše je najmoprimaca (58%) navelo dotrajali namještaj, tj. nedostatak istog. Lošu toplinsku izolaciju navelo je 54%, a loše zidove i podove 44% ispitanika. Gotovo polovica najmodavaca (44%) ima posebne kriterije za odabir najmoprimaca - najviše je najmodavaca koji traže studente (njih 30%) i mlade obitelji (27%). 18% ih je tražilo najmoprimce bez kućnih ljubimaca te isto toliko (18%) nepušače.

PRAGMA je uočila problem diskriminacije obitelji s djecom (novorođenčadi), starijih podstanara, samohranih roditelja te osoba koje primaju državne potpore (socijalnu pomoć, rodiljne naknade i sl.) pri pronalaženju adekvatnog stana.

Koliki je broj registriranih podstanara, i koliki je otprilike njihov broj u stvarnosti (u gradovima kao što su Zagreb, Split, Osijek, Rijeka ili ako imate neki općeniti podatak za područje RH)?

U Hrvatskoj nema institucije koja raspolaže podacima o broju podstanara, dok je evidencija o broju obveznika poreza i prireza na dohodak od iznajmljivanja stanova samo djelomična jer Porezna uprava na popisu ima samo one koji se sami prijave. Podaci Porezne uprave govore da su u 2009. godini u sjedištima četiriju dalmatinskih županija evidentirana ukupno 3182 iznajmljivača (Split 1165, Dubrovnik 1071, Zadar 769 i Šibenik 177), što ni izdaleka ne odgovara stvarnom stanju ni u jednom od navedenih gradova. Prema podacima Ministarstva financija tijekom 2007. godine u cijeloj je Hrvatskoj sklopljeno 25.000 ugovora o najmu. Sredinom 2008. godine taj je broj premašio 27.000, no procjene govore da „tamna brojka“ iznosi oko 120.000 podstanarskih kućanstva. Procjenjuje se da u Zagrebu oko 30.000 podstanara, a tek je 3741 prijavljeni iznajmljivač. U drugom po veličani hrvatskom gradu - Splitu, u kojem ima više od 20.000 podstanara, tek je 525 legalnih iznajmljivača stanova. U Rijeci ih je 965, a u Osijeku 792. Profesor Studijskog centra socijalnog rada i stručnjak za stambenu politiku prof.dr.sc. Gojko Bežovan kaže da je primjetan lagani rast broja prijavljenih iznajmljivača stanova. „No ako uzmemo primjerice Zagreb, u kojem je oko 30.000 podstanara, znači da ih je prijavljeno tek 10 posto, dok je u drugim tranzicijskim zemljama riječ o 50 do 60 posto prijavljenih“ istaknuo je prof. Bežovan za Vjesnik, upozoravajući pritom da su znatan dio prijavljenih sigurno strane tvrtke i stranci zaposleni u Hrvatskoj.

Koji su prvi koraci koji su trebaju poduzeti kako bi se problemi riješili? Što Vlada RH treba poduzeti? I koji su vaši prijedlozi?

Reguliranje evidencije broja prijavljenih najmoprimaca prvi je korak ka rješenju problema najma stana u Hrvatskoj. Također, kako mnogi najmoprimci nisu upoznati s dobitima koje proizlaze iz legalnog statusa najmoprimca, kao što su povrat poreza ili ostvarenje porezne olakšice, važno je raditi na podizanju svijesti o problemu stanovanja te upoznavanju najmodavaca i najmoprimaca sa zakonskom regulativom tog područja. S obzirom da većina stanovništva Hrvatske podstanarstvo smatra privremenim rješenjem - dok ne kupe svoju nekretninu - ne obraća se velika pozornost na probleme s kojima se susreću. U razvijenim zemljama Europe mnogi provedu cijeli životni vijek u unajmljenim stanovima, a tek manji dio stanovništva živi u vlastitim kućama te je s toga bitno zakonski regulirati status najmoprimca kako bi ostvarili pravo na povlastice koje im država nudi. To ukazuje na specifičnost stambene situacije u Hrvatskoj, ali i drugim zemljama regije. Za početak, pravo na stan treba postati Ustavom zajamčeno pravo. PRAGMA je Vladi RH uputila prijedlog ustavnih promjena u kojima se jamči pravo na

priuštiv, dostupan i kvalitetan stan. PRAGMA naglašava da „država potiče suradnju javnog, neprofitnog i privatnog sektora u provedbi prava na priuštiv, dostupan i kvalitetan stan“ te da „država posebnu pažnju pridaje socijalno ugroženim osobama u ostvarivanju prava na primjeren stan“. Donošenjem Zakona o poticanju prodaje stanova (objavljen 31. ožujka 2010., NN 38/2010) kako bi se ostvarila svrha - poticanje prodaje stanova radi prevladavanja nepovoljnog stanja u stano-gradnji do 31. prosinca 2011., sigurno će se potaknuti prodaja manjih stanova na manje atraktivnim lokacijama (prigradskim, manje urbanim, sa slabijom socijalnom i komunalnom infrastrukturom). Sam Zakon uređuje odobravanje zajmova te sklapanje i praćenje provedbe ugovora o zajmu koji se iz državnih sredstava odobrava prilikom kupnje stana. Vlada je time dala poticaj građevinarstvu, ali tek sa smanjenjem bankarskih kamata, smanjenjem cijena nekretnina i povećanjem općeg optimizma (sigurnost radnog mjesta, zasnivanje braka i obitelji) građani će početi koristiti sve državne poticaje. Do sada nije bila provedena niti jedna sustavna edukacija o pravnoj pomoći i socijalnoj podršci stanoprincipima, kao i medijska promocija kvalitetnog stanovanja iz perspektive podstanara. Potrebno je sustavno educirati i najmodavce o izgradnji i održavanju kvalitetnog odnosa najmodavac-najmoprimac kao i jačati svijest najmodavaca o sigurnosti života stanoprincipa (npr. sprječavanje nastanka poplava, požara, curenja plina i drugih opasnih događaja koje ugrožavaju sve stanare jedne zgrade). Država mora povećati nagrade - porezne olakšice i subvencije, ali i kaznene odredbe kako bi neprijavlivanje postalo neatraktivno i financijski neopravdano. PRAGMINA je želja - u sljedećem trogodišnjem razdoblju - usustaviti sve prijedloge: od gradova, općina, županija, ministarstava, sindikata, udruga, zaklada pa sve do poslovnih subjekata: banaka, osiguravajućih kuća i građevinskih tvrtki. Svi su odgovorni stvarati kvalitetno i ugodno okruženje za življenje te svatko može učiniti da stanovanje bude dostojanstveno i primjereno.

Podstanar nema zaključen ugovor o najmu stana a plaćen je polog koji nije vraćen.

Taj se polog može pretvoriti u najamninu, a ako to nije moguće može se prijaviti najmodavca koji ima neprijavljenog podstanara. Poslužili bi i dokazi o plaćanju najamnine, ukoliko ih ima. Također, prema Zakonu o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 2005.), dužnik može uzeti natrag položenu stvar, ali je o tome dužan obavijestiti vjerovnika, dok pravo dužnika da uzme položenu stvar prestaje kada je se odrekne pisanim putem pred sudom ili pred za to ovlaštenom osobom, a vjerovnik izjavi da prima položenu stvar i kad bude utvrđeno pravomoćnom od-

lukom da polaganje udovoljava uvjetima urednog ispunjenja.

Obitelj s dvoje djece živi kao podstanar s ugovorenim najmom na rok od jedne godine u Zagrebu. Vlasnik stana živi u Splitu a sve vezano za najam stana obavlja ovlaštena osoba. Do sada sa plaćanjem stana nisu kasnili ni dana od ugovorena datuma, ali su sa režijama u zaostatku dva mjeseca, jer su ih u šest mjeseci platili u tri navrata. Zanima ih: imaju dva ključa od vrata, a ovlaštena osoba ima još tri. Smiju li promijeniti bravu na vratima? Treba li ovlaštena osoba ispostaviti kakav račun za plaćanje stana? Osoba ovlaštena za najam ih stalno uznemirava, zove na telefon, trebaju li o tome obavijestiti vlasnika stana? Plaćaju pričuvu stana i komunalno za izgradnju grada u iznosu od 270,00kn. Jesu li obavezni plaćati?

Prema Zakonu o najmu stanova (NN br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06) najmoprimac ne smije vršiti preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca te je dužan obavijestiti najmodavca o nužnim popravcima u stanu i na zajedničkim dijelovima zgrade, koje je dužan snositi najmodavac. Dakle, sukladno Zakonu o najmu stanova, bez suglasnosti najmodavca, bravu na vratima najmoprimac ne može promijeniti, iako ovlaštena osoba ima tri ključa stana koji unajmljujete. Najmodavac, odnosno osoba koju je najmodavac opunomoćio, dužna je izdati račun za plaćanje ugovorom o najmu stana utvrđene najmnine - samo ukoliko je najmoprimac ovlašten izdavati račun, odnosno ako je registrirana djelatnost najmodavca iznajmljivanje stanova.

Osoba koja je navedena u ugovoru o najmu stana kao najmodavac nositelj je prava i obveza koje iz ugovora o najmu stana i Zakona o najmu stanova proizlaze. Sukladno tome, ukoliko uočavate bilo kakve nepodudarnosti s ugovorom o najmu stana, možete kontaktirati vlasnika ukoliko je on naveden u ugovoru kao najmodavac. Pričuvu je obvezan plaćati vlasnik stana, dok komunalno plaća najmoprimac.

Obitelj s djetetom mora iseliti iz stana, ali su zamolili vlasnika stana da ih ostavi do kraja školske godine, kako bi dijete završilo školu na jednom mjestu. Suprug je hrvatski branitelj, invalid, ali bez statusa RVI. Prima mirovinu od 3000 kn. Supruga ne radi jer je u mirovini zbog zdravstvenih problema. Grad im je jednom platio stan, a nešto su dobivali i od centra za socijalnu skrb. Sada više nemaju pravo na pomoć jer imaju prihode. S obzirom da su živjeli u jako lošim uvjetima dijete je dobilo i bronhitis.

Kontaktirano je s nadležnim centrom za socijalnu skrb i općim upravnim odjelom grada. U centru za socijalnu skrb objašnjavaju da je stanovanje u nadležnosti grada. Upozorili smo da je ugroženo maloljetno dijete te dobili odgovor da im se gospođa slobodno obrati jer postupaju u interesu korisnika i štite identitet.

U općem upravnom odjelu grada saznali smo da socijalnih stanova nemaju i istaknuto je prebacivanje odgovornosti između centra za socijalnu skrb i grada. Također, rečeno je da se supruga javi opet gradu.

Obitelj smo uputili na usluge obiteljskog centra i centra za djecu, mlade i obitelj, kako bi potražila psihološku pomoć za dijete i supružnike.

Nazvan je županijski Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb gdje smo saznali da postoji mogućnost dobivanja jednokratne novčane pomoći pri čemu tražitelj sastavlja zamolbu i prilaže potrebnu dokumentaciju, ukoliko ju ima, ovisno o razlogu traženja pomoći, npr. liječničku dokumentaciju. Po zaprimanju zamolbe Ured kontaktira nadležni centar za socijalnu skrb, te na temelju mišljenja centra izdaje rješenje.

Gospodin iz Zagreba nazvao je kako bi ispričao da je nakon 5 mjeseci neplaćanja stana bio izbačen. Prijavio je to policiji, koja nije ništa poduzela. Imao je dug i kasnila mu je plaća, pa zato nije platio stanarinu. Gospodin je tražio sastanak s najmodavcem i nakon tog sastanka najmodavac je promijenio bravu pri čemu se njegove osobne stvari ostale unutra. Prijavio je policiji, koja nije djelovala. Još nije sredio stambeno pitanje. Obratio se centru za socijalnu skrb koji mu je rekao da treba donijeti 10-ak potvrda, i to ga je prepalo. pa nije učinio ništa. Nada se da će pronaći posao. Nezaposlen je i dalje.

Savjetovali smo da pokuša prikupiti dokumentaciju koju je nadležni centar za socijalnu skrb od njega zatražio i objasnili da je ta dokumentacija temelj ostvarenja bilo kojeg prava, te da se vezano uz stan obrati gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet te uredu za socijalnu zaštitu. Također, korisnik je upućen i u zavod za zapošljavanje kao i druge udruge koje nude besplatne treninge i edukacije za stjecanje zaposlenja.

Gospođa koja živi u unajmljenom stanu, ističe da je iz skupine, kako sama kaže, „podstanara s nikakvim izgledima za rješenje svog stambenog pitanja“, odnosno s nemogućnošću dizanja kredita ili posudbe novca za kupovinu vlastita stana.

U ovakvom slučaju, može se obratiti centru za socijalnu skrb prema mjestu prebivališta te provjeriti ostvaruje li osoba ili netko od članova obitelji pravo na stalnu ili jednokratnu novčanu pomoć, ili neki drugu pomoć koja je potrebna, a u centru za socijalnu skrb ju je moguće ostvariti.

Prema Zakonu o socijalnoj skrbi, postoji mogućnost dobivanja pomoći za podmirenje troškova stanovanja ukoliko osoba za to ostvaruje uvjete. Potrebno je obratiti se centru za socijalnu skrb i gradskom uredu/odjelu koji se bavi stanovanjem u poglavarstvu grada ili općine.

Obitelj s djetetom od 5 mjeseci živi u iznajmljenom stanu tri godine. Sklopili su ugovor o najmu stana, ali nije ovjeren kod javnog bilježnika. U ugovoru piše da je otkazni rok za izlazak iz stana 3 mjeseca (dakle, isto kao u Zakonu o najmu stanova), ali stanodavac zahtijeva da se isele u roku od 15 dana. To im je nezgodno jer imaju malo djetete. Vrijedi li ugovor o najmu stana, iako nije ovjeren kod javnog bilježnika?

Zakon o najmu stana (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 1996.) ne propisuje ovjeru ugovora o najmu stana kao uvjet njegove valjanosti, pa stoga između stanodavca i stanara vrijedi otkazni rok ugovoren ugovorom, tj., u ovom slučaju, tri mjeseca.

Imam stariju osobu o kojoj se ne mogu brinuti. Gdje je i kako mogu smjestiti? Po kojim uvjetima i za koliko novca?

Odgovor je preuzet s mrežnih stranica www.mojaprava.hr. Smještaj u domove za starije i nemoćne osobe: U dom umirovljenika možete biti smješteni na vlastiti zahtjev, a ako nemate sredstava ni imovine iz koje biste plaćali troškove smještaja, obratite se centru za socijalnu skrb

Domovi socijalne skrbi su javne ustanove koje se osnivaju za obavljanje skrbi izvan vlastite obitelji. Domove za starije i nemoćne osobe ili domove umirovljenika osnivaju jedinice lokalne i područne samouprave odnosno gradovi i županije, vjerske zajednice, trgovačka društva, udruge i druge domaće ili strane pravne ili fizičke osobe pod uvjetima propisanim Zakonom o socijalnoj skrbi.

Zahtjev za smještaj u dom za stare i nemoćne podnosi se izravno ustanovi, odnosno domu u kojem osoba želi biti smještena, a uz zahtjev je potrebno priložiti:

- rodni list
- domovnicu

- potvrdu od liječnika da osoba ne boluje od zarazne ili duševne bolesti
- izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika o plaćanju smještaja koju daju zakonski ili ugovorni obveznici uzdržavanja ili druga osoba koja se obvezuje podmiriti razliku cijene smještaja u domu ako bude potrebno.

Za osobe koje boluju od duševne bolesti postoji mogućnost smještaja u domovima za psihički bolesne odrasle osobe.

O cijeni smještaja odlučuje osnivač doma. Ona ovisi o vrsti smještaja (je li riječ o stalnom smještaju, cjelodnevnom ili poludnevnom boravku), o pokretnosti ili nepokretnosti osobe, o stambenom komforu, kao i ostalim potrebama korisnika poput posebne prehrane, serviranja hrane u sobu, usluga fizioterapeuta i drugim posebnim potrebama uvjetovane zdravstvenim stanjem korisnika.

Troškove smještaja u domovima čiji je osnivač županija jednim dijelom plaća korisnik, a drugi se dio podmiruje iz županijskog proračuna i pomoći izravnjanja. Prosječna cijena smještaja u domu je oko 3000 kuna. Cijene u domovima drugih osnivača mogu biti i više.

Troškove smještaja osoba podmiruje svojim sredstvima ako su dostatna za podmirivanje cijene smještaja.

Ako osoba nema dovoljno sredstava za plaćanje troškova smještaja, niti imovinu od koje se mogu osigurati potrebna sredstva, potrebno je obratiti se centru za socijalnu skrb prema mjestu prebivališta. Centar će na temelju provedenog ispitnog postupka donijeti odluku o smještaju u odgovarajuću vrstu ustanove. Popis domova za starije i nemoćne osobe koje osnivaju županije i one drugih osnivača, s adresama i telefonskim brojevima, može se naći na mrežnim stranicama Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi.

Imam li pravo na državni/gradski stan?

Gradovi svojim pravilnicima propisuju uvjete za najam ili dodjelu stanova u vlasništvu grada prema pravilnicima pojedinih gradova (poput Pravilnika Grada Zagreba i Grada Varaždina).

Tako, primjerice, prema Pravilniku o najmu stanova u vlasništvu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 1998, 3), pravo na dodjelu stana u najam 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 deset (10) godina;

- zaštićeni najmoprimac u stambenom objektu koji je vlasništvo Grada Zagreba a za koji je izdano rješenje kojim se nalaže uklanjanje objekta radi 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, a stvarnopravnim je raspolaganjem Gradskog poglavarstva Grada Zagreba (u daljnjem tekstu Gradsko poglavarstvo) promijenjeno vlasništvo, odnosno ako je na drugi način došlo do promjene vlasništva;
- osobe za koje postoji obveza davanja stana u najam na temelju zakona i pravomoćnih sudskih presuda.

Pravo na dodjelu stana u najam nemaju osobe navedene u Pravilniku ako na području Grada Zagreba i Zagrebačke županije imaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan oni ili članovi njihova obiteljskog domaćinstva.

Osobom koja nema riješeno stambeno pitanje, niti mogućnost da ga riješi na drugi način smatra se:

- građanin Grada Zagreba koji na području Grada Zagreba odnosno na području RH, nema u vlasništvu useljivu kuću ili stan, kao ni članovi njegova obiteljskog domaćinstva;
- građanin koji ne koristi odgovarajući stan na temelju ugovora o najmu stana sklopljenog na neodređeno vrijeme, kao ni članovi njegova obiteljskog domaćinstva;
- građanin čija ukupna prosječna mjesečna primanja po članu obiteljskog domaćinstva ne prelaze 100% prosječno mjesečno isplaćene plaće u gospodarstvu Grada Zagreba u prethodnoj godini.

Pravo na dodjelu stana u najam ne ostvaruje osoba koja se dovela u nepovoljan stambeni status prodajom ili darovanjem obiteljske kuće ili stana i osoba koja stanuje u odgovarajućem stanu u vlasništvu roditelja ili supružnikovih roditelja.

Ne mogu platiti stambenu pričuvu. Postoji li mogućnost ovrhe na stanu?

Ovrha na stanu radi naplate tražbine s osnova neplaćene pričuve se može provesti.

Želim zamijeniti svoj stan za skuplji. Moram li platiti porez na razliku ili na punu cijenu stana koji kupujem?

Ovo pitanje je uređeno Zakonom o porezu na promet nekretninama (NN br. 69/99, 26/00, 127/00, 153/02), prema kojem osnovicu poreza na promet nekretnina čini tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja. Pod tržišnom vrijednosti nekretnine razumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njezina stjecanja. Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se, u pravilu, na temelju isprava o stjecanju.

Pri stjecanju nekretnine uz naknadu, osnovica poreza na promet nekretnina je ukupan iznos naknade za preneseno vlasništvo nekretnine. Ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine, kao što je isplata u novcu, ustupljene druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika i drugo. Pri zamjeni nekretnina porezna osnovica utvrđuje se za svakog sudionika u zamjeni i to prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koju pojedini sudionik stječe zamjenom. Ako suvlasnici stječu idealne dijelove nekretnine, porezna osnovica utvrđuje se posebno za svakog suvlasnika prema tržišnoj vrijednosti dijela nekretnine koji stječe. Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina, a vlasnik, odnosno posjednik nekretnine, obavezan je ovlaštenim osobama Porezne uprave dopustiti pristup na zemljištu i građevini radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Čuo sam da imam pravo na pomoć za podmirenje troškova stanovanja. Kome se mogu obratiti?

Za podmirenje troškova stanovanja možete se obratiti nadležnom centru za socijalnu skrb, dakle, centru za socijalnu skrb prema mjestu prebivališta. Ovo pitanje uređuje Zakon o socijalnoj skrbi (NN br. 73/97, 27/01, 59/01, 82/01, 103/03, 44/06, 79/07, 123/10). Troškovi stanovanja, u smislu ovoga Zakona, su troškovi utvrđeni ugovorom o najmu stana u kojem živi samac ili obitelj, a odnose se na najamninu, troškove koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i održavanjem stana, osim zaštićene najamnine, koju najmoprimac koristi po posebnim propisima. Pomoć za podmirenje troškova stanovanja može se odobriti samcu ili obitelji, ako mjesečni prihod samca ili obitelji u posljednja tri mjeseca prije mjeseca u kojem je podnesen zahtjev, odnosno pokrenut postupak po službenoj dužnosti, ne prelazi visinu sredstava za uzdržavanje utvrđenih prema članku 16. stavku 2. i 3. Za-

kona o socijalnoj skrbi. Pomoć za podmirenje troškova stanovanja može se odobriti samcu ili obitelji koji u najmu ne koriste stan koji je po svojim obilježjima iznad obilježja potrebnih za zadovoljavanje osnovnih stambenih potreba samca ili obitelji. Zakonom je navedeno da pomoć za podmirenje troškova stanovanja ne može ostvariti samac ni obitelj ako samac ili član obitelji ima u vlasništvu ili suvlasništvu kuću, kuću za odmor ili stan.

Može li se ugovor o najmu stana sklopiti s dvije osobe?

Prema Zakonu o najmu stanova (NN br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 1996,1998,2006) ugovor o najmu stana sklapa se s jednom osobom, a iznimno s oba bračna druga.

Kada se i kako može mijenjati visina slobodno ugovorene najamnine?

Zakonom o najmu stanova (NN br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06) slobodno ugovorena najamnina iz ugovora o najmu stana sklopljena na neodređeno vrijeme ne može se mijenjati prije isteka roka od jedne godine. Nakon toga roka, svaka ugovorna strana može u pisanom obliku predložiti izmjenu visine najamnine. Pri izmjeni najamnine nakon proteka roka iz stavka 1. ovoga članka, najamnina se može ugovoriti za daljnje razdoblje najviše do iznosa koji odgovara iznosu do 20% većem od prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji, za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može usporediti sa stanom koji se daje u najam.

Nisam platio najamninu. Što se može dogoditi?

Prema Zakonu o najmu stanova (NN br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06) za dužnu najamninu postoji zakonsko založno pravo najmodavca na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegova obiteljskog domaćinstva, koje mogu biti predmet ovrhe. Najmodavac može te pokretnine prilikom iseljenja najmoprimca zadržati dok ne bude plaćen dužni iznos najamnine. Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana, međutim mora prethodno opomenuti najmoprimca u pisanom obliku da plati dužnu najamninu u roku od 30 dana. Otkazni rok je 3 mjeseca. Otkazni rok počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Najmodavac je umro. Na koga prelaze prava i obveze iz ugovora o najmu stana?

U slučaju smrti ili promjene najmodavca, odnosno prestanka najmodavca kao

pravne osobe, prava i dužnosti najmodavca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova nasljednika ili pravnog sljednika. (Zakon o najmu stanova, NN br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06).

Kako produžiti ugovor o najmu stana na određeno vrijeme?

Prema Zakonu o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06), ugovor o najmu stana sklopljen na određeno vrijeme smatrat će se prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako niti jedna ugovorna strana najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku drugu ugovornu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje. Ako najmodavac želi sklopiti ugovor o najmu stana za daljnje razdoblje, ali prema izmijenjenim uvjetima, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca u roku i na način predviđen Zakonom. Ako najmoprimac u roku od 15 dana od primitka obavijesti ne prihvati ponudu, smatrat će se da ne želi sklopiti ugovor za daljnje razdoblje.

Kome se dostavlja ugovor o najmu stana i njegove promjene?

Zakonom o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06) uređeno je ovo pitanje. Najmodavac je dužan ugovor o najmu stana, kao i sve promjene glede visine najamnine, dostaviti upravnom odjelu jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba te nadležnoj poreznoj upravi. Upravni odjel jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove stanovanja vodi popis stanova, najmodavaca, najmoprimaca i visine najamnine.

Mogu li dati u podnajam stan koji iznajmljujem?

Prema Zakonu o najmu stanova najmoprimac može dati u podnajam stan u cijelosti ili u dijelu, uz suglasnost najmodavca, s tim da je pri tome dužan ugovor o podnajmu stana kao i sve promjene glede visine podnajamnine dostaviti poreznoj upravi nadležnoj prema mjestu gdje se stan nalazi. Najmoprimac je dužan taj ugovor dostaviti i najmodavcu.

Naslijedio sam stan. Plaćam li porez na njega pri preuzimanju?

Zakon o porezu na promet nekretninama (NN br. 69/9, 26/00, 127/00, 153/02) ovako regulira ovo pitanje:

Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade ne plaćaju:

1. bračni drug, potomci i preci te posvojenici umrlog ili darovatelja,
2. braća i sestre, njihovi potomci te zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja kada nasljeđuju ili primaju na dar poljoprivredno zemljište, ako im je poljoprivreda osnovni izvor prihoda,
3. braća i sestre, njihovi potomci te zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja, kada nasljeđuju ili primaju na dar nekretnine, ako su s ostaviteljem ili darovateljem živjeli u gospodarskoj zajednici u vrijeme izgradnje građevine, stjecanja druge nekretnine, ostaviteljeve smrti ili primitka dara. Gospodarskom zajednicom, u smislu ovoga Zakona, smatra se zajedničko stjecanje prihoda i imovine te raspolaganje prihodima i imovinom koja se nasljeđuje ili daruje,
4. pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave i uprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratu
5. bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u svezi s rastavom braka.

Popis literature





Popis literature

1. Antić, N., Pejaković, T. (2004). Socioekonomska obilježja kućanstava i obitelji grada Zagreba. Zagreb: Gradski zavod za planiranje razvoja grada i zaštitu okoliša.
2. Bežovan, G. (2004). Stambena politika - standard stanovanja u Hrvatskoj, Revija za socijalnu politiku 11(2):267-279.
3. Bežovan, G. (2005). Procjena standarda stanovanja u Zagrebu kao razvojnog resursa, Revija za socijalnu politiku 1(1):23-44.
4. Bežovan, G. (2007). Stanovanje i stambena politika u Hrvatskoj. Dostupno na: www.pravo.hr/isite_view_3/Download/2007/02/08/Bezovan_poglavlje_Stambena_politika.doc.
5. Buergenthal, T. (2000). International Human Rights in an Historical Perspective. U: Symonides, J. (ur.) Human Rights: Concept and Standards. Aldershot: Ashgate Publishing Limited, UNESCO.
6. Directorate General for Research (1996). Housing Policy in the EU Member States: The European Union Role and Housing, Working Document. Social Affairs Series, dostupno na http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/default_en.htm
7. Državni zavod za statistiku (2010). Hrvatska u brojkama.
8. European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions (2006). First European Quality of Life Survey: Social dimensions of housing, Dublin.

9. Europska Komisija (2009). Solidarity in health: Reducing health inequalities in the EU. Dostupno na: http://ec.europa.eu/health/archive/ph_determinants/socio_economics/documents/com2009_background_en.pdf.
10. Fiadzo, D., Houston, E., Godwin, J.E., Deborah D. (2001). Estimating Housing Quality for Poverty and Development Policy Analysis: CWIQ in Ghana, *Social Indicators Research* 53:137-162, <http://www.jstor.org/stable/27526912>.
11. Ginneken, Van W. (2009). Social Security and the Global Socio-economic Floor: Towards a Human Rights-based Approach, *Global Social Policy* 9:228, dostupno na <http://gsp.sagepub.com/content/9/2/228>.
12. Grzeskowiak, S., Sirgy, M. Joseph, Lee, Dong-Jin and Claiborne, C.B. (2006). Housing Well-Being: Developing and Validating a Measure, *Social Indicators Research* 79 (3):503-541. dostupno na URL: <http://www.jstor.org/stable/27522652>.
13. International Union of Tenants (2004). Povelja stanara (The Tenants' Charter). Dostupno na: http://www.iut.nu/aboutiut.htm#Tenants_Charter.
14. Leckie, S. (198.). Housing as a human right. *Environment and Urbanization* 1: 90. Dostupno na <http://eau.sagepub.com/content/1/2/90>.
15. Laroque, P. (1969). Human Rights, Social Work and Social Policy. *International Social Work* 12:3. Dostupno na <http://isw.sagepub.com>.
16. Ministarstvo zdravstva i socijalne skrbi (2009). Izvješće o provedbi Zajedničkog memoranduma o socijalnom uključivanju. Dostupno na http://www.mzss.hr/hr/medunarodna_suradnja/socijalna_skrb/jim_zajednicki_memorandum_o_socijalnom_ukljucivanju_rh/zajednicki_memorandum_o_socijalnom_ukljucivanju_hr.
17. Nowak, M. (2000). Civil and Political Rights. U: Symonides, J. (ut.) *Human Rights: Concept and Standards*. Aldershot: Ashgate Publishing Limited, UNESCO.
18. Ovršni zakon, NN 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05, 67/08.
19. Pavlović M., Vitale K., Vukić R. (2007). Stanovanje i zdravlje. *Sigurnost* 49 (1).

20. Puljiz, V. (2004). Socijalna prava i socijalni razvoj Republike Hrvatske. Revija za socijalnu politiku, 11(1), 3-21.
21. Skegg, A.-M. (2005). Brief Note: Human rights and social work: A western imposition or empowerment to the people? *International Social Work* 48:667-672. Dostupno na <http://isw.sagepub.com/cgi/content/abstract/48/5/667>.
22. Turković, I., Vido, N., Vučko, M. (2008). Zadovoljstvo kvalitetom stanovanja stanara POS-ovih naselja i naselja u blizini POS-a. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet, Studijski centar socijalnog rada.
23. Zakon o najmu stanova, NN br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06.
24. Zakon o obveznim odnosima, NN br. 35/05, 41/08.
25. Zakon o pravu na promet nekretninama, NN br. 69/99, 26/00, 127/00, 153/02.
26. Zakon o socijalnoj skrbi, NN br. 73/97, 27/01, 59/01, 82/01, 103/03, 44/06, 79/07.
27. Zelenika, B. (2009.) Koraci koje morate proći pri kupnji stana, Pametna kuna. Dostupno na: <http://www.pametnakuna.hr/kod-kuce/koraci-koje-morate-proci-pri-kupnji-stana>.

PRAGMA je osnovana s ciljevima uspostavljanja suradnje sa organizacijama kako bi postale dostupnije građanima i bolje odgovarale njihovim zahtjevima; olakšavanja interakcija između pojedinaca u njihovoj okolini; poboljšanja odnosa među raznim državnim, lokalnim i neprofitnim organizacijama i institucijama. Navedene ciljeve ostvarujemo različitim - edukacijskim, evaluacijskim, istraživačkim i zagovaračkim - aktivnostima. Područje socijalnih usluga je jedno od ključnih prioriteta rada PRAGME te brojnih stručnjaka koji nam pomažu u radu - vodeći se principima zaštite ljudskih prava, demokracije i vladavine zakona.

ŽELIM
ZNATI
Pravolika
STAN

ISBN 978-953-56088-2-0

