|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU**  **SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU** | | |
| **Naziv akta/dokumenta za koji je provedeno savjetovanje:** | Prijedlog Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika | |
| **Naziv tijela nadležnog za izradu nacrta / provedbu savjetovanja** | Grad Dubrovnik, Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove | |
| **Cilj i glavne teme savjetovanja** | Cilj provođenja savjetovanja sa zainteresiranom javnošću je upoznavanje javnosti s prijedlogom Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika, a radi dobivanja mišljenja, primjedbi i prijedloga na istu, kako bi se u konačnici poboljšala kvaliteta konačnog prijedloga navedene Odluke. | |
| **Objava dokumenta za savjetovanje** | *Poveznica na objavljeno savjetovanje:*  https://www.dubrovnik.hr/vijesti/javno-savjetovanje---prijedlog-odluke-o-najmu-stanova-u-vlasnistvu-grada-dubrovnika-16921 | |
| **Razdoblje provedbe savjetovanja** | Internetsko savjetovanje sa zainteresiranom javnošću provedeno je u razdoblju od 26. svibnja 2023. do 25. lipnja 2023. | |
| **Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću** | Pristigla su 3 prijedloga i mišljenja od strane ukupno 3 dionika, i to od bespravne korisnice stana koja želi ostati anonima, Udruge Deša - Regionalnog centra za izgradnju zajednice i razvoj civilnog društva i Gradskog vijećnika Andra Vlahušića.  Podneseni prijedlozi i mišljenja su primljeni na znanje. | |
| **Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvaćanje** | Niže navedeno u tekstu | |
| **Troškovi provedenog savjetovanja** | Provedba internetskog savjetovanja nije iskazivala dodatne financijske troškove. | |
| **Tko je i kada izradio izvješće o provedenom savjetovanju?** | Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove | 3. srpnja 2023. |

1. **PRIJEDLOG**

|  |  |
| --- | --- |
| OBRAZAC ZA SUDJELOVANJE U SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU | |
| **Naziv akta/dokumenta za koji se provodi savjetovanje:**  Prijedlog Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika | |
| **Nositelj izrade akta/dokumenta:**  Grad Dubrovnik, Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove | |
| **Početak savjetovanja:** 26. svibnja 2023. | **Završetak savjetovanja:** 25. lipnja 2023. |
| Podnositelj prijedloga i mišljenja (ime i prezime fizičke osobe, odnosno naziv pravne osobe za koju se podnosi prijedlog/mišljenje) | BRISANO IME I PREZIME – BESPRAVNA KORISNICA KOJA JE UPUTILA PRIJEDLOG ŽELI OSTATI ANONIMNA |
| Interes, odnosno kategorija i brojnost korisnika koje predstavlja (građani, udruge, broj članova udruge, poduzetnici…) | 1 KORISNIK |
| Ime i prezime osobe koja je sastavila primjedbe ili osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe |  |
| Načelni prijedlozi i mišljenje na nacrt akta ili dokumenta | Molim da se u razmatranje uzmu osobe koje već više od 20 godina žive u stanu, temeljem originalnih Ugovora o najmu stana, gdje su imenom i prezimenom navedene kao osobe (članovi kućanstva) koje imaju pravo korištenja stana, ali se status nositelja i potpisnika Ugovora promijenio. Nakon zadnje revizije, gdje je utvrđeno da potpisnik / nositelj originalnog Ugovora više nema pravo na korištenje stana, jer u njemu ne živi i ne koristi ga duži vremenski period, te osobe se smatraju osobama koje bespravno koriste stan iako trenutno zadovoljavaju sve uvjete propisane odlukom o dodjeli stanova. Stvoren je jedan međuprostor gdje se takvim osobama oduzima na neki način njihovo osnovno Ustavno pravo na dom, jer drugog nemaju, stavljajući ga izravno u poziciju bespravnog korisnika stana, bez mogućnosti iznošenja dokaza i argumenata pred povjerenstvom.  U prilog stavljam dokument grada Pule iz 2019 godine kao primjer dobre prakse rješavanja ovakvih situacije, gdje se tzv bespravnim korisnicima omogućuje dokazivanje i zakonsko reguliranje svoga statusa. Ima i drugih primjera, i svi se svode da iznalaženje rješenja za takve probleme građana toga grada, a ne stvaranje novih slučajeva.  Prijedlog da se osobe u ovom statusu pozovu na sastanak i da se zajednički nađe rješenje |
| Primjedbe na pojedine članke ili dijelove nacrta akta ili dokumenta | Primjedba na članak, točka 5 – razlog opisan pod prijedlozima i mišljenjima |
| Datum dostavljanja prijedloga i mišljenja | 19.06.2023. |
| Popunjeni obrazac dostaviti na e.mail adresu:gospodarenjeimovinom@dubrovnik.hr, s naznakom ''Javno savjetovanje – Odluka o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika'', zaključno do **25. lipnja 2023. do 12 sati!**  Po završetku savjetovanja svi pristigli doprinosi bit će razmotreni te prihvaćeni ili neprihvaćeni, uz obrazloženja koja će biti sastavni dio Izvješća o savjetovanju s javnošću. Izvješće će biti objavljeno na internetskoj stranici Grada Dubrovnika <https://www.dubrovnik.hr/savjetovanje-s-javnoscu>.  Ukoliko ne želite da vaši osobni podaci (ime i prezime) budu javno objavljeni molimo da to posebno istaknete pri slanju obrasca. | |

**ODGOVOR NA PRIJEDLOG:**

***Prijedlog teksta na Odluku o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika, dana 19.lipnja 2023., dostavljen je na propisanom obrascu.***

***Podnositelj prijedloga ističe da ne želi da njegovi podaci budu javno objavljeni.***

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 21. sjednici, održanoj 27. lipnja 2016. godine donijelo je Odluku o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj 8/2016, u daljnjem tekstu: Odluka).

Sukladno navedenoj Odluci određeno je da će se provesti revizija korisnika gradskih stanova.

Navedenom Odlukom određeno je da će se otkazati ugovori o najmu stana, među ostalim kakvog je sklopio i podnositelj predmetnog prijedloga.

Također je Odlukom određeno da će s najmoprimcem zaključiti novi ugovor o najmu stana, ako najmoprimac podnese zahtjev za zaključenje novog ugovora i ako ispunjava sve uvjete iz članka 4. Odluke za davanje u najam takvog stana, a to je: da su državljani Republike Hrvatske, da imaju prebivalište na području Grada Dubrovnika, s tim da podnositelj zahtjeva mora imati prebivalište u neprekidnom trajanju od najmanje 15 godina, računajući do dana podnošenja zahtjeva, da ukupna mjesečna primanja po članu obiteljskog domaćinstva u prethodnoj godini ne prelaze 50% iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini osim ako se radi o stanovima koji su izgrađeni sredstvima namjenjenim za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja u kojem mjesečna primanja po članu obiteljskog domaćinstva u prethodnoj godini ne prelaze 30% iznosa prosječne mjesečne neto plaće u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini (osobe slabijeg imovnog stanja),da nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu nekretnine, da ne koriste bez valjanog pravnog temelja stan ili drugu nekretninu u vlasništvu Grada Dubrovnika ili nad kojom Grad Dubrovnik ima vlasničko-pravna ovlaštenja, da nemaju nepodmirenih dugovanja prema Gradu Dubrovniku, te to dokaže ispravama i dokazima koji su propisani Odlukom.

Iako podnositelj prijedloga navodi da nije imao mogućnost iznošenja dokaza i argumenata pred povjerenstvom, istom je ugovor o najmu otkazan jer je Povjerenstvo za davanje stanova u najam sa sjednice održane 24. listopada 2017. godine jednoglasno utvrdilo da imenovani nije postupio po traženom i nadopunio propisanu dokumentaciju u potpunosti, iako je pozive za predaju i nadopunu dokaza uredno zaprimio te je samim time njegov zahtjev odbačen kao nepotpun.

Zaključno, bitno je navesti da se o navedenom predmetu vodio sudski spor te je sud nakon rasprave o problematici koju podnositelj prijedloga ističe u svome obrascu i razmatranja svih iznešenih dokaza, donio sada pravomoćnu presudu u korist Grada Dubrovnika, čime je potvrdio ispravnost odluke Povjerenstva Grada Dubrovnika da podnositelj prijedloga nema pravo na novi ugovor o najmu gradskog stana te da isti mora predati u posjed Gradu Dubrovniku slobodan od osoba i stvari. Grad Dubrovnik je obvezan poštivati zakone Republike Hrvatske pa tim i pravomoćne presude donesene od strane nadležnih sudova.

1. **PRIJEDLOG**

|  |  |
| --- | --- |
| OBRAZAC ZA SUDJELOVANJE U SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU | |
| **Naziv akta/dokumenta za koji se provodi savjetovanje:**  Prijedlog Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika | |
| **Nositelj izrade akta/dokumenta:**  Grad Dubrovnik, Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove | |
| **Početak savjetovanja:** 26. svibnja 2023. | **Završetak savjetovanja:** 25. lipnja 2023. |
| Podnositelj prijedloga i mišljenja (ime i prezime fizičke osobe, odnosno naziv pravne osobe za koju se podnosi prijedlog/mišljenje) | **DEŠA – Dubrovnik, Regionalni centar za izgradnju zajednice - udruga civilnog društva koja djeluje na području Dubrovačko neretvanske županije 30 godina u različitim područjima.** |
| Interes, odnosno kategorija i brojnost korisnika koje predstavlja (građani, udruge, broj članova udruge, poduzetnici…) | Udruga DEŠA ima 28 redovnih članova, 28 volontera, te prosječno 450 korisnika tijekom godine. |
| Ime i prezime osobe koja je sastavila primjedbe ili osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe | Ana Cvjetković  Anđela Palameta |
| Načelni prijedlozi i mišljenje na nacrt akta ili dokumenta | DEŠA upućuje 2 komentara uz obrazloženje. |
| Primjedbe na pojedine članke ili dijelove nacrta akta ili dokumenta | **Komentar 1:**  **Članak 10. Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika**  **Grad Dubrovnik može izvan liste reda prvenstva dati u najam gradski stan i osobama koje imaju status žrtve nasilja u obitelji, ako ispunjavaju sljedeće uvjete:**   * **da imaju prebivalište na području grada Dubrovnika (najmanje 7 godina neprekidno do podnošenja zahtjeva ili 15 godina s prekidima), što se dokazuje uvjerenjem o prebivalištu nadležne Policijske uprave**   **Komentar na čl. 10**  Smatramo da je razdoblje od 7 godina neprekidno ili 15 godina s prekidima prebivališta na području Grada Dubrovnika predugo. Uvjet tako dugog, neprekidnog prebivališta u ovim slučajevima nije poželjan, s obzirom da pojedine obitelji mijenjaju prebivalište više puta, pogotovo one koje nemaju vlastitu nekretninu i podstanari su.  Problem koji prati sve dalmatinske gradove je da nijedan podstanar nije siguran u to da će ostati u stanu koji je uzeo u najam, bez obzira na ugovorne obveze, jer su zbog apartmanizacije i nedostatka nekretnina nezaštićeni, stoga je uvjet neprekidnog prebivališta pretjeran. Posebice na našem području gdje se često odlazi u podstanarstvo na područje Župe dubrovačke.  Trebalo bi uzeti u obzir da budući korisnik/ca ovog prava u trenutku podnošenja zahtjeva može živjeti na području grada Dubrovnika, ali da je prethodno rođen/a ili živio/jela na nekom drugom području županije, RH ili drugdje ili da se iz dr. razloga doselio/la na područje grada Dubrovnika (zaposlenje, osnivanje obitelji, bračne ili izvanbračne zajednice i dr). Predlažemo da se razdoblje s prekidima ili bez prekida smanji ili propiše na drugačiji način.  Također, s obzirom da rješenje o ostvarivanju mjere stambenog zbrinjavanja donosi Županija, a zatim žrtva obiteljskog nasilja mora sama tražiti stan za najam. Žrtva u tom trenutku traži slobodan stan koji se može nalaziti na području grada ili šire okolice. Ako žrtva koja je ostvarila pravo stambenog zbrinavanja od minimalno 4 godine prema Zakonu o stambenom zbrinjavanju koristi stan kroz gore spomenutu Mjeru na području Županije, a izvan područja Grada, nakon isteka Mjere neće moći podnijeti Gradu Dubrovniku zahtjev za rješavanje tog pitanja jer nema prebivalište na području grada Dubrovnika u trajanju od 7 godina neprekidno ili 15 godina s prekidima.  Predlažemo da Odluku dopunite te da uvjet da su iskoristile pravo na stambeno zbrinjavanje putem nadležnog državnog ureda za stambeno zbrinjavanje, što se dokazuje potvrdom Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje, dopunite; sa uvjetom prebivališta na području Grada Dubrovnika u trenutku podnošenja kaznene ili prekršajne prijave na temelju koje je donesena pravomoćna presuda, a na temelju koje je žrtva ostvarila pravo na stambeno zbrinjavanje.  Uvjet neprekidnosti od 7 godina, i prekidnosti od 15 godina je nepovoljan jer se šalje poruka da se ne vjeruje žrtvi nasilja u obitelji i njezinim potrebama , pogotovo jer je ova mjera vezana za druge postavljene uvjete; pravomoćnost presude, da je osoba ostvarila pravo na stambeno zbrinjavanje putem nadležnog Središnjeg državnog ureda, da ima ograničena primanja, preporuku nadležnog upravnog odjela, ili Područnog ureda Hrvatskog zavoda za socijalni rad itd...što je samo po sebi dovoljno rigorozno i teško za postići.  Konvencija vijeća Europe za sprečavanje i borbu protiv nasilja u obitelji, odnosno Istanbulska konvencija preporuča da se žrtvama obiteljskog nasilja pruži usluga bez obzira da li je djelo prijavljeno ili je pokrenut postupak. Svjesni smo da nije na jedinici lokalne samouprave rješavanje ovog problema u cijelosti te da je ova priča dio šireg problema, ali je dužnost sudjelovanja lokalne vlasti u rješavanju problema svojih sugrađana/ki.  S obzirom da je ova mjera namijenjena posebnoj ranjivoj skupini društva, žrtvama obiteljskog nasilja , a žrtvom obiteljskog može biti svatko, najčešće su to žene sa djecom, postavljanje uvjeta o dugotrajnom prekinutom ili neprekinutom prebivalištu bi značilo da se do kraja ne razumije problem, odnosno situaciju u kojoj se nalazi žrtva obiteljskog nasilja nakon što odluči izaći iz nasilne zajednice, a mjera bi trebala imati preventivni učinak, odnosno trebalo bi se postići da žrtve nasilja brže izlaze iz nasilne zajednice te se osnažuju iz različitih izvora.  **O vremenu prebivanja na području Grada Dubrovnika trebalo bi dodatno promisliti, te svakako u pojedinim slučajevima dati prednost preporukama nadležnih institucija te za rješavanje ovog pitanja sagledati širu sliku problema kao i poteškoće s kojima se žrtve obiteljskog nasilja susreću prilikom izlaska iz nasilja te svim fazama oporavka.**  Komentar 2:  **Članak 10. Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika**   * **Da imaju pravomoćnu presudu o počinjenom nasilju u obitelji prema podnositelju zahtjeva (od pravomoćnosti presude ne može proći više od 5 godina).**   **Komentar na čl. 10**  S obzirom da grad Dubrovnik kao jedan od uvjeta propisuje uvjet da su žrtve nasilja u obitelj iskoristile pravo na stambeno zbrinjavanje putem nadležnog državnog ureda za stambeno zbrinjavanje, ukoliko dođe do izmjene Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima, i osobama bude produljeno pravo na stambeno zbrinjavanje za još dvije godine, ukupno 4 godine, od dosadašnjih 2 godine, potrebno je promisliti o produljenju roka da od pravomoćnosti presude ne može proći više od 5 godina. Predlažemo da se uvjet poveća na minimalno 7 ili 10 godina kako bi potencijalni budući korisnici/ce mogli/e ostvariti to pravo.  Završeno je e-savjetovanje za Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima. U Nacrtu prijedloga su bile stavljene izmijene koje su problematične i s kojima se nismo slagali, a predlagalo se da pravo na stambeno zbrinjavanje mogu ostvarivati samo žrtve koje raspolažu pravomoćnom **kaznenom presudom** za nasilje u obitelji (**do sada je to mogla biti i prekršajna presuda**), kao i da se zahtjev može podnijeti samo u roku od 2 godine od pravomoćnosti presude, što je nakon primjedbi brisano.  Izmjenom zakona će se produljiti rok u kojem žrtva nasilja u obitelji može biti dodatno zbrinuta, odnosno, osoba koja je kao žrtva obiteljskog nasilja ostvarila pravo na privremeno stambeno zbrinjavanje (2 + 2 godine) u tom periodu ima mogućnost podnijeti prijavu za trajno stambeno zbrinjavanje davanjem u najam stana u državnom vlasništvu pod povoljnijim uvjetima najma, a kad ostvari pravo tada kao najmoprimac stana u državnom vlasništvu ostvaruje daljnja prava među kojima i pravo na stjecanje vlasništva**.**  Sve navedeno ostavlja Gradu Dubrovniku više prostora da intervenira u dijelovima u kojima žrtve ostaju nezbrinute i na područjima gdje je potrebna intervencija JLS. DEŠA-Dubrovnik pozdravlja donošenje izmjene odluke, te se nadamo da ćete uvažiti naše prijedloge.  Preporuke:     * **Suradnja sa svim pružateljima usluga podrške žrtvama nasilja u obitelji s ciljem zagovaranja i lobiranja boljih zakonskih rješenja za žrtve nasilja u obitelji** * **promocija mjera, među djelatnicima institucija, organizacija civilnog društva, ali i svima koji čine sustav podrške žrtvama nasilja jer se o postojećim mogućnostima vrlo malo zna.** * **Sinergija između različitih upravnih tijela Grada Dubrovnika na temu stambeno zbrinjavanje žrtava nasilja u obitelji** |
| Datum dostavljanja prijedloga i mišljenja | Dubrovnik, 21.06.2023. |
| Popunjeni obrazac dostaviti na e.mail adresu:gospodarenjeimovinom@dubrovnik.hr, s naznakom ''Javno savjetovanje – Odluka o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika'', zaključno do **25. lipnja 2023. do 12 sati!**  Po završetku savjetovanja svi pristigli doprinosi bit će razmotreni te prihvaćeni ili neprihvaćeni, uz obrazloženja koja će biti sastavni dio Izvješća o savjetovanju s javnošću. Izvješće će biti objavljeno na internetskoj stranici Grada Dubrovnika <https://www.dubrovnik.hr/savjetovanje-s-javnoscu>.  Ukoliko ne želite da vaši osobni podaci (ime i prezime) budu javno objavljeni molimo da to posebno istaknete pri slanju obrasca. | |

**ODGOVOR NA PRIJEDLOG:**

***Prijedlog teksta na Odluku o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika, dana 21.lipnja 2023., dostavljen je na propisanom obrascu.***

**Komentar 1:**

Grad Dubrovnik jedan je od prvih gradova, ako ne i prvi, u Republici Hrvatskoj koji na osnovu Odluke o najmu stanova u svome vlasništvu nudi mogućnost stambenog zbrinjavanja žrtvama obiteljskog nasilja. Na taj način, kao jednom od mjera nastoji pružiti kvalitetnu podršku žrtvama obiteljskog nasilja s ciljem ublažavanja negativnih posljedica počinjenog nasilja te osnaživanja žrtve za osamostaljenjem od nasilnika i preuzimanjem kontrole nad vlastitim životom.

Dužnost je Grada Dubrovnika odnosno lokalne vlasti, kao što sami navodite, sudjelovati u rješavanju problema prvenstveno svojih sugrađana i sugrađanki. Smatramo da je uvjet prebivanja na području grada Dubrovnika najmanje 7 godina neprekidno do podnošenja zahtjeva ili 15 godina s prekidima sasvim korektan.

Nadalje, Grad Dubrovnik je dužan donositi odluke na temelju dostavljene dokumentacije iz koje se nedvosmisleno može utvrditi da osobe ispunjavaju uvjete za ostvarivanje traženih prava.

Slijedom navedenog svjesni smo činjenice da su preporuke nadležnih institucija i više nego poželjne (prvenstveno nadležnog Područnog ureda Hrvatskog zavoda za socijalni rad), te su slijedom toga i navedene kao jedan od uvjeta koje je potrebno kumulativno ispuniti.

**Komentar 2:**

Usvaja se primjedba i ispravlja čl. 10. stavak 1. alineja 2. na način da glasi:

* “da imaju pravomoćnu sudsku presudu o počinjenom nasilju u obitelji prema podnositelju zahtjeva (od pravomoćnosti presude ne smije proći više od 7 godina),”

1. **PRIJEDLOG**

Andro Vlahušić

Gradski vijećnik

21. lipnja 2023.

Upravni odjel za gospodarenje imovinom , opće i pravne poslove grada Dubrovnika

Predmet: Sudjelovanje u javnom savjetovanju: Odluka o najmu stanova u vlasništvu grada Dubrovnika

Sukladno javno objavljenom pozivu prilažem konkretne prijedloge i razmišljanja.

UVOD

U Strategiji upravljanja imovinom grada Dubrovnika, saznali smo da Grad Dubrovnik ima 262 stana. Od 262 stana, njih 58% su nesporno gradsko vlasništvo ili njih 162 , a 100 stanova ili 42 % u povratu su bivšim vlasnicima. Po navodima Strategije 33 % stanova se ne koristi legalno ili svaki treći. Ako se izvorno gradskih stanova 33 % ne koristi legalno, to je 54 stana od ukupno 162 gradska stana. Broj nelegalnih stanara veći je za jedanaest stanova , 54 naprema 43 stana koje je Grad kupio u Mokošici od APNa i čija je cijena 50 milijuna kuna sa kreditom, kamatom i plaćenim pripadajućim zemljištem, te komunalnom infrastrukturom.

Dosadašnja dubrovačka i hrvatska praksa upravljanja stanovima u gradskome vlasništvu je posljedica nasljeđa u kome se stanovi u javnome vlasništvu , gradskome i državnome, doživljavaju i dalje kao društvena imovina. Jednom dodijeljeno pravo na korištenje gradskoga stana doživljava se kao TRAJNO stanarsko pravo iz koga nitko ne može izbaciti dosadašnjeg korisnika. Kao posljedica takva stava imao 33 % nelegalnih stanara, te desetljetnu praksu u kojoj nijedno javno tijelo pa ni grad ne može bez ogromnih poteškoća iseliti bespravnoga stanara.

Iako podaci o prihodima i rashodima upravljanja gradskim stanovima, nisu navedeni u obrazloženju Odluke, prema podacima koje znam, rashodi koje grad ima na upravljanju gradskim stanovima premašuju prihode od istih. Ili su u najboljem slučaju blago pozitivni.

Imati 162 stana u vlasništvu, te ne stvarati prihod dovoljan makar za redovito i vanredno održavanje je neodrživ. Amortizacija stanova po hrvatskim zakonima iznosi 5 %, što znači da se stan nakon 20 godina treba temeljito renovirati, a to je obaveza vlasnika, tj grada Dubrovnika, a ne stanara.

Zato bi prije usvajanja na Gradskome vijeću Odluke o davanju u najma stanova u gradskome vlasništvu i Odluke o davanju stanova u povijesnoj jezgri stanova obiteljima sa više djece bilo potrebno prikazati troškove za gradske stanove u dvije skupine, nesporno gradsko vlasništvo i stanovi koji su u povratu kroz višegodišnje razdoblje. Najbolje bi bilo pokazati razdoblje od 2005. godine do protekle 2022. godine, kako bi se isključila politizacija zajedničkoga problema.

Prijedlozi za novu Odluku:

1. Prije davanja stana u najam potrebno je napraviti financijsku procjenu vrijednosti stana iz koga bi temeljem vještačenja sudskoga vještaka, Gradsko vijeće znalo realnu vrijednost stana.
2. Za svaki stan trebalo bi navesti koliki su bili prihodi od najamnine u zadnjih 20 godina, te koliko je proračun grada uložio u stan.
3. U opisu stana koji se daje u najma potrebno je i priložiti troškovnik nužne obnove, kako bi stan bio spreman za kvalitetno stanovanje.
4. Najam gradskih stanova umjesto 5 godina daje se na tri godine, jer je to razdoblje dovoljno dugo da se promijene okolnosti iz vremena dodjele stana. Socioekonomski položaj obitelji kao najveći dio vrijednosti bodovanja rang liste stanara.
5. Određivanje visine mjesečne najamnine najvažniji je dio svakoga ugovora o najmu stana. U Odluci o najmu stanova u vlasništvu grada Dubrovnika, ne vidi se iznos najamnine. Ukoliko se nastavi kao dosada, gdje je cijena najma stana politička, imati ćemo i dalje gradske stanove u kojima žive nelegalni stanari, a građani Dubrovnika iz svojih prihoda plaćaju održavanje i amortizaciju istih.

**ODGOVOR NA PRIJEDLOG:**

***Prijedlog teksta na Odluku o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika, dana 21.lipnja 2023., dostavljen je bez propisanog obrasca.***

Strategijom upravljanja imovinom Grada Dubrovnika za razdoblje 2023.-2029. (˝Službeni glasnik Grada Dubrovnika˝, broj 12/23) i Godišnjim planom upravljanja imovinom Grada Dubrovnika za 2023. godinu  definirane su Mjere koje je potrebno poduzeti: Osnivanje internog procjeniteljskog povjerenstva za knjigovodstveno usklađivanje vrijednosti imovine i uspostava pravila (metode) procjene, a sve u svrhu izrade procjena kako bi se u razdoblju važenja strategije u cijelosti dovršile i uskladile interne procjene vrijednosti jedinica imovine, te je u tijeku izrada plana interne procijene nekretnina u vlasništvu Grada Dubrovnika za 2023. godinu.

Nadalje, prilikom obnove stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika, prethodno je potrebno izraditi odgovarajuću projektnu dokumentaciju te potom provesti odgovarajući postupak nabave, prilikom kojeg se odabire najpovoljniji izvođač i prilikom kojeg su svi podaci pa tako i podaci troškovnika koje navodite javno dostupni zainteresiranim osobama.

Što se tiče razdoblja trajanja najma u Odluci je definirano da se isti davaju u najam do najviše na 5 godina što znači da je moguće ugovor sklapati i na kraće razdoblje.

Zaključno, u prijedlogu Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika ne navodi se iznos najamnina, jer se kriteriji i mjerila za utvrđivanje visine slobodno ugovorene najamnine i zaštićene najamnine, donose na temelju akata koje propisuje Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, odnosno na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske.