



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD RIJEKA**

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav**

**Direkcija stambeni poslovi**

KLASA: 370-01/11-03/19

URBROJ: 2170/01-02-20-11-1

Rijeka, 15. 06. 2011.

**MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA**  
**za donošenje**

**PREDMET:** A) Prijedlog Zaključka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene  
najamnine

B) Prijedlog Pravilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta  
uređenja stanova u vlasništvu Grada Rijeke

Materijal izradila:  
Jasminka Franki, dipl.iur.

Voditeljica Direkcije:  
Denis Šulina, dipl. iur.

Pročelnik:

Irena Miličević



## **A) Prijedlog Zaključka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine**

Odredbama Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) propisano je da slobodno ugovorenu najamninu plaćaju korisnici stanova za koje navedenim Zakonom nije određeno plaćanje zaštićene najamnine.

Sukladno navedenom propisu slobodno ugovorena najamnina se naplaćuje korisnicima - najmoprimcima stanova u vlasništvu Grada Rijeke koji nisu stekli status zaštićenog najmoprimca, te najmoprimcima koji su pravo na korištenje stana stekli prema odredbama ranijih i sada važeće Odluke o najmu stanova.

Prema odredbama ranije važeće Odluke o davanju stanova u najam ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/02, 10/03 i 18/06) visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđivalo je Poglavarstvo, a ista se utvrđivala za metar četvorni ovisno o kategoriji stana.

Postojeća visina slobodno ugovorene najamnine utvrđena je od strane Poglavarstva Grada Rijeke na sjednici održanoj dana 11. prosinca 2007. godine, Zaključkom o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 50/07), a ista je u primjeni od 01. siječnja 2008. godine.

Navedenim Zaključkom utvrđena je visina slobodno ugovorene najamnine za metar četvorni stana u iznosu:

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| -za stan I. kategorije  | 8,71 kn/m <sup>2</sup> |
| -za stan II. kategorije | 6,11 kn/m <sup>2</sup> |
| -za stambeni prostor    | 3,82 kn/m <sup>2</sup> |

Dana 28. travnja 2011. Gradsko vijeće Grada Rijeke donijelo je novu Odluku o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11).

Odredbama navedene Odluke je u odnosu na ranije važeću u dijelu koji se odnosi na kategorizaciju stanova, utvrđeno da se prostori koji se dodjeljuju u najam više ne kategoriziraju na stanove I. kategorije, stanove II. kategorije i stambene prostore, već na stanove i stambene prostore.

Prednje navedena izmjena izvršena je s obzirom da Grad Rijeka raspolaže vrlo malim brojem stanova II. kategorije, odnosno od ukupnog stambenog fonda kojim gospodari Grad Rijeka samo 31 stan spada u navedenu kategoriju.

Za navedene bi se stanove do isteka ugovora o najmu stanova koji su već sklopljeni plaćala najamnina kako je do sada bilo utvrđeno, a po isteku tih ugovora sklopio bi se ugovor o najmu stana i plaćala najamnina utvrđena u visini za stan.

Prema članku 54. Odluke o najmu stanova visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Gradonačelnik, a visina najamnine se utvrđuje po m<sup>2</sup> stana odnosno stambenog prostora.

Nadalje, prema odredbi članka 71. navedene Odluke na visinu slobodno ugovorene najamnine za stanove odnosno stambene prostore koji se koriste temeljem ugovora o najmu primjenjivat će se odredbe Odluke o davanju stanova u najam ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/02, 10/03 i 18/06) do isteka vremena na koje su ugovori sklopljeni.

Napominjemo da se prema Zakonu o najmu stanova slobodno ugovorena najamnina iz ugovora o najmu stana sklopljenog na neodređeno vrijeme ne može mijenjati prije isteka roka od jedne godine s time da se najamnina 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. Međutim, ističe se da se ovim materijalom ne predlaže povećanje najamnine već samo ukidanje II. kategorije stana iz razloga koji su naprijed navedeni.

Slijedom prethodno iznijetog Odjel gradske uprave za komunalni sustav predlaže donošenje sljedećeg

## **ZAKLJUČKA**

1. Donosi se Zaključak o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine, u predloženom tekstu.

2. Zadužuje se Ured Grada da tekst Zaključaka iz točke 1. ovog zaključka objavi u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".

Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10) i članka 54. Odluke o najmu stanova ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 12/11) Gradonačelnik Grada Rijeke dana \_\_\_\_\_ donio je

## **ZAKLJUČAK**

### **o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine**

#### Članak 1.

Ovim se Zaključkom utvrđuje visina slobodno ugovorene najamnine za stan odnosno stambeni prostor u vlasništvu Grada Rijeke.

Ovaj se Zaključak primjenjuje i na stan odnosno stambeni prostor kojim gospodari Grad Rijeka.

#### Članak 2.

Visina slobodno ugovorene najamnine iz članka 1. ovoga Zaključka, utvrđuje se za metar četvorni stana odnosno stambenog prostora, kako slijedi:

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| -za stan             | 8,71 kn/m <sup>2</sup> , |
| -za stambeni prostor | 3,82 kn/m <sup>2</sup> . |

#### Članak 3.

Slobodno ugovorena najamnina iz članka 2. ovoga Zaključka raspoređuje se:

- kao doprinos za zajedničku pričuvu zgrade,
- razlika, kao sredstva Proračuna Grada.

#### Članak 4.

Danom stupanja na snagu ovoga Zaključka prestaje važiti Zaključak o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 50/07) osim članka 2. stavka 1. podstavka 2. toga Zaključka, koji se i nadalje primjenjuje na ugovore o davanju u najam stanova II. kategorije sklopljene na temelju Odluke o davanju stanova u najam ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/02, 10/09 i 18/06), i to do isteka vremena na koje su ti ugovori sklopljeni.

#### Članak 5.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".

## **B) Prijedlog Pravilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja stanova u vlasništvu Grada Rijeke**

Dana 28. travnja 2011. Gradsko vijeće Grada Rijeke donijelo je Odluku o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11).

Temeljem članka 57. navedene Odluke Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrđuje i minimalne tehničke uvjete uređenja koje mora zadovoljavati stan prije njegova davanja u najam, sukladno pravilniku kojeg donosi Gradonačelnik.

Prema odredbama ranije važeće Odluke o davanju stanova u najam ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/02, 10/03 i 18/06) Komisija za kategorizaciju stanova također je utvrđivala minimalne tehničke uvjete uređenja koje mora zadovoljavati stan prije njegova davanja u najam, a sukladno pravilniku kojeg je donosilo Poglavarstvo.

Budući da je nova Odluka o najmu stanova u članku 57. stavku 2. predviđjela mogućnost da iznimno, Povjerenstvo za kategorizaciju stanova ne utvrđuje minimalne tehničke uvjete koje stan mora zadovoljavati prije njegova davanja u najam u slučaju da osoba kojoj se stan daje u najam (po redoslijedu uvrštenosti na Listu prioriteta ili se prioriteto stambeno rješava na temelju Zaključka Gradonačelnika) izjavi da preuzima stan u viđenom stanju, da o svom trošku izvede radove kojima se stan dovodi u stanje pogodno za stanovanje, te se odrekne prava potraživanja sredstava uložених u uređenje stana, to je u Pravilniku čije se donošenje predlaže jedina izmjena u odnosu na stari Pravilnik učinjena u tom smislu.

Slijedom prethodno iznijetog Odjel gradske uprave za komunalni sustav predlaže donošenje sljedećeg

### **Z A K L J U Č K A**

**1.** Donosi se Pravilnik o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja stanova u vlasništvu Grada Rijeke, u predloženom tekstu.

**2.** Zaduguje se Ured Grada da tekst Pravilnika iz točke 1. ovog zaključka objavi u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".

Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10) i članka 57. stavka 1. Odluke o najmu stanova ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 12/11) Gradonačelnik Grada Rijeke dana \_\_\_\_\_ 2011. godine, donio je

## **PRAVILNIK**

### **o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja stanova u vlasništvu Grada Rijeke**

#### **Članak 1.**

Ovim se Pravilnikom utvrđuju minimalni tehnički uvjeti uređenja koje mora zadovoljavati stan i stambeni prostor u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: stan) prije njegova davanja u najam radi osposobljavanja za redovno stanovanje.

#### **Članak 2.**

Ovaj se Pravilnik ne primjenjuje na stan koji ne ispunjava minimalne tehničke uvjete iz članka 3. ovoga Pravilnika, ako osoba kojoj se stan daje u najam potpiše izjavu da preuzima stan u viđenom stanju, da će o svom trošku izvesti radove kojima se stan dovodi u stanje pogodno za stanovanje te da se odriče prava potraživanja sredstava uložениh u uređenje stana.

#### **Članak 3.**

Pod ispunjavanjem minimalnih tehničkih uvjeta uređenja stana iz članka 1. ovoga Pravilnika, podrazumijeva se izvođenje sljedećih radova:

**1. Vodoinstalaterski radovi, i to:**

- zamjena dovodne i odvodne instalacije i kanalizacije,
- postavljanje sanitarne opreme: vodokotlića komplet (kutni ventil, fleksibilna cijev, ispirna cijev), WC školjke, umivaonika sa miješalicom, kupaonske kade odnosno tuš kade sa tuš miješalicom,
- postavljanje električnog ili plinskog bojlera.

**2. Elektroinstalaterski radovi, i to:**

- izrada instalacije na način da je u funkciji primar i sekundar, razvodna ploča te razvod instalacije u stanu,
- zamjena dotrajalih grla, utičnica i prekidača,
- postavljanje žarulja,
- zamjena razvoda po nalogu HEP-a.

**3. Zidarski radovi, i to:**

- sanacija vlage te otklanjanje uzroka vlage,
- grubo i fino žbukanje zidova,
- gletanje zidova,
- radovi na hidroizolaciji i betonskim podlogama podova,
- ugradnja gips kartonskih ploča kod pregradnje ili sanacije zidova i stropova.

**4. Gradnja novog ili adaptacija postojećeg sanitarnog čvora, i to:**

- ugradnja ili zamjena sanitarnih uređaja, instalacija, podne i zidne keramike.

**5. Stolarski i bravarski radovi, i to:**

- zamjena vanjske i unutarnje stolarije ili bravarije.

**6. Staklarski radovi, i to:**

- zamjena razbijenih stakla.

**7. Podopolagački radovi, i to:**

- popravak ili zamjena dotrajalog parketa, laminata, keramičkih pločica i slično.

**8. Krovopokrivački radovi na samostojećim objektima, i to:**

- popravak ili zamjena pokrova te sanacija ravnog krova,
- zamjena ili popravak limarije.

#### **Članak 4.**

U slučaju kada je radi osposobljavanja stana za redovno stanovanje u smislu članka 3. ovoga Pravilnika potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove i uređaje u zgradi, popravci i zamjena elemenata u zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi izvršit će se sukladno zakonu kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava, ako se isti odnose na postavljanje elektro, plinske, vodovodne, telefonske i druge instalacije pod uvjetom da su dotrajali odnosno da nisu prikladni za uporabu.

#### **Članak 5.**

Osim radova utvrđenih u članku 3. i 4. ovoga Pravilnika, Gradonačelnik Grada Rijeke može, kada se to ocijeni opravdanim, utvrditi potrebu izvođenja i drugih radova radi osposobljavanja stana za redovno stanovanje.

#### **Članak 6.**

Radovi utvrđeni ovim Pravilnikom izvode se na teret proračunskih sredstava Grada Rijeke, ovisno o raspoloživim proračunskim sredstvima, pod uvjetom da nisu obuhvaćeni rizicima utvrđenim ugovorom o osiguranju zgrade (npr. požar, lom i puknuće cijevi i slično) kojeg sa osiguravateljem sklapa upravitelj zgrade u kojoj se nalazi stan.

#### **Članak 7.**

Danom stupanja na snagu ovoga Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/03).

#### **Članak 8.**

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".