



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 024-02/22-01/26-14

URBROJ: 2170-1-15-00-22-43

Rijeka, 28. 3. 2022.

Gradonačelnik je 28. ožujka 2022. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

1. Donosi se Zaključak o dopuni Zaključka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine („Službene novine Grada Rijeke“ broj 17/21), u predloženom tekstu.

2. Zadužuje se Ured Grada da tekst Zaključka iz točke 1. ovog zaključka objavi u „Službenim novinama Grada Rijeke“.



**GRADONAČELNIK**

**Marko FILIPOVIĆ**

**Dostaviti:**

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,  
n/r Denis Šuline, Gordane Tomljanović, Jasminke Franki
2. Ured Grada, n/r Verene Lelas Turak

Na temelju članka 54. Odluke o najmu stanova („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 12/11, 51/11 i 54/12 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/20) i članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21), Gradonačelnik Grada Rijeke 28. ožujka 2021. godine donio je

## **Z a k l j u č a k** **o dopuni Zaključka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine**

### **Članak 1.**

U Zaključku o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine („Službene novine Grada Rijeke“ broj 17/21), u članku 2. iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, visina slobodno ugovorene najamnine za stan odnosno stambeni prostor koji je dodijeljen u najam na temelju članka 64. stavka 1. točke 4. Odluke o najmu stanova, odnosno osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, kulture, športa, visokog školstva, pravosuđa i policije, čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili ako su te osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni, utvrđuje se za m<sup>2</sup> stana kako slijedi:

- za stan 33,38 kn/m<sup>2</sup>
- za stambeni prostor 14,66 kn/m<sup>2</sup>
- za stan II. kategorije 19,52 kn/m<sup>2</sup>.“

### **Članak 2.**

Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenim novinama Grada Rijeke“, a stupa na snagu dana 01. svibnja 2022. godine.

KLASA: 024-02/22-01/28-14  
URBROJ: 2170-1-15-00-22-1  
Rijeka, 28. ožujka 2022.

**GRADONAČELNIK**  
  
**Marko FILIPOVIĆ**





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

**Odjel gradske uprave za gospodarenje  
imovinom**

**Direkcija za upravljanje objektima  
stambene namjene**

KLASA: 370-01/22-03/9

URBROJ: 2170-1-17-30-22-1

Rijeka, 15. 03. 2022. god.

**MATERIJAL**  
**ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET:** Prijedlog Zaključka o dopuni Zaključka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine

Materijal izradila:

Jasminka Franki

Voditeljica-Ravnateljica:

Gordana Tomljanović

Pročelnica:

Denis Šulina



## UVODNO OBRAZLOŽENJE

Odlukom o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11, 15/11 i 54/12 i „Službene novine“ Grada Rijeke broj 14/20) – u daljnjem tekstu: Odluka, propisani su uvjeti i mjerila za davanje stana, koji je u vlasništvu Grada Rijeke, u najam.

Prema navedenoj Odluci, dodjela stanova u najam obavlja se u pravilu temeljem redosljeda utvrđenog Listom prioriteta za davanje stanova u najam. Ta se Lista utvrđuje po osnovi socijalnih uvjeta i mjerila.

Izuzetno, stan odnosno stambeni prostor može se dati u najam izvan Liste prioriteta, u situacijama propisanim člankom 62. stavkom 1. Odluke i to u sljedećim slučajevima:

1. osobama - najmoprimcima i vlasnicima stana koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i slično) u kom slučaju se stan daje u najam na vrijeme do osposobljavanja tog stana za stanovanje,
2. osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti zgrade utvrđen nepodobnim za stanovanje,
3. osobama koje koriste stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Grad ili kada je u pitanju interes ili obveza Grada,
4. **osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, kulture, športa, visokog školstva, pravosuđa i policije, čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili ako su te osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni,**
5. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana koriste stan u vlasništvu Grada koji je u smislu članka 58. ove Odluke utvrđen neprikladnim za stanovanje,
6. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od 15 godina koriste stan koji im je dodijeljen prema Listi prioriteta, a koji je u postupku provedenom po odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine vraćen u vlasništvo prijašnjem vlasniku ili ako je nakon sklapanja ugovora o najmu stana utvrđeno da stan nije u vlasništvu Grada,
7. osobama koje nisu uvrštene na Listu prioriteta, na prijedlog Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb.

Predmet ovog materijala su stanovi iz točke 4. naprijed navedenog članka. Ovi stanovi daju se u najam na osnovu odluke Gradonačelnika, a primjenom kriterija priznatih rezultata rada tih osoba koji ujedno trebaju biti značajni za Grad, te ukoliko će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili su te osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni. Godišnje je po toj osnovi moguće dodijeliti najviše 10 stanova.

Temeljem naprijed navedene odredbe od 1993. godine do danas dodijeljen je stan 121 osobi, međutim ne radi se o 121 stanu, budući su neki od stanova dodijeljeni višekratno nakon što bi osoba kojoj je dodijeljen stan vratila u posjed Gradu Rijeci. Neke od dodijeljenih stanova najmoprimci su kupili, a neki su stanovi vraćeni u posjed Gradu Rijeci, te potom ponovo dodjeljivani dugim osobama, tako da je trenutno u najmu 47 stanova koji su dodijeljeni primjenom citirane odredbe.

Lista prioriteta za davanje stanova u najam formira se temeljem socijalnih uvjeta, tj. primjenom socijalnih kriterija, pri čemu prihodi podnositelja zahtjeva za dodjelu stana u najam odnosno njegovog obiteljskog domaćinstva ne smiju prelaziti određeni cenzus propisan Odlukom da bi se ostvarilo pravo na uvrštenje na Listu i u konačnici na dodjelu stana u najam.

Stanovi koji se dodjeljuju na temelju članka 62. stavka 1. točke 4. Odluke, dodjeljuju se izvan Liste prioriteta za dodjelu stanova u najam i primjenom kriterija izričito propisanih u citiranoj odredbi, tj. u jednom od sedam taksativno nabrojanih slučajeva za dodjelu stanova izvan Liste prioriteta.

Za korištenje stana, sukladno odredbama Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20) - u daljnjem tekstu: Zakon i Odluke, korisnici stanova za koje navedenim Zakonom nije određeno plaćanje zaštićene najamnine, plaćaju slobodno ugovorenu najamninu.

Prema odredbama Odluke visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Gradonačelnik, a ista se utvrđuje po m<sup>2</sup> stana odnosno stambenog prostora.

Sukladno navedenom, Gradonačelnik je dana 21. prosinca 2021. godine donio Zaključak o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine („Službene novine Grada Rijeke“ broj 17/21) kojim je visina slobodno ugovorene najamnine za metar kvadratni stana odnosno stambenog prostora utvrđena u iznosu:

- za stan 16,69 kn/m<sup>2</sup>
- za stambeni prostor 7,33 kn/m<sup>2</sup>
- za stan II. kategorije 9,76 kn/m<sup>2</sup>.

Navedeni Zaključak stupio je na snagu te se primjenjuje od 1. siječnja 2022. godine.

Slijedom prethodno navedenih razloga iz kojih je razvidno da se stanovi koji se dodjeljuju u najam na temelju članka 62. stavka 1. točke 4. dodjeljuju po različitim kriterijima u odnosu na stanove koji se dodjeljuju u najam primjenom ostalih kriterija propisanih Odlukom, predlaže se da se visina najamnine za ove stanove i stambene prostore utvrdi u dvostrukom iznosu u odnosu na visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđene Zaključkom Gradonačelnika od 21. prosinca 2021. godine.

Povećanje najamnine odnosilo bi se i na već sklopljene ugovore o najmu stana, budući da isti sadrže odredbu prema kojoj se najmoprimac obvezuje da će u slučaju promjene Zaključka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine plaćati bez izmjene ugovora izmijenjenu visinu slobodno ugovorene najamnine, a na temelju izračuna Grada Rijeke kao najmodavca.

Temeljem predloženog, primjera radi, navodi se da bi visina mjesečne najamnine za stan površine 60 m<sup>2</sup> koja sada iznosi 1.001,40 kn ovom izmjenom iznosila 2.002,80 kn.

Napominje se da je ovaj Odjel o navedenom zatražio i mišljenje Zajedničkog odvjetničkog ureda Danijele Kovačić i Jasenke Perković iz Rijeke koji je dostavio očitovanje da u situacijama dodjele stanova primjenom članka 62. stavka 1. točke 4. Odluke postoji mogućnost donošenja novog Zaključka Gradonačelnika o visini slobodno ugovorene najamnine, kojim će se urediti obveza plaćanja najamnine u većem iznosu od iznosa predviđenog za najmoprimce kojima je stan dan u najam sukladno Listi prioriteta po osnovi socijalnih kriterija, te da bi se takvo povećanje najamnine odnosilo i na već sklopljene ugovore pod uvjetom da je u već sklopljenom ugovoru o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom ugovoreno da će u slučaju promjene Zaključka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine najmoprimac plaćati izmijenjenu visinu slobodno ugovorene najamnine.

Slijedom navedenog, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom predlaže Gradonačelniku da temeljem članka 54. Odluke o najmu stanova („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 12/11, 51/11 i 54/12 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/20) i članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10 i

5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) donese slijedeći:

### **ZAKLJUČAK**

1. Donosi se Zaključak o dopuni Zaključka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine („Službene novine Grada Rijeke“ broj 17/21), u predloženom tekstu.
2. Zadužuje se Ured Grada da akt iz točke 1. ovog Zaključka objavi u „Službenim novinama Grada Rijeke“.
3. Obvezuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog Zaključka.

Na temelju članka 54. Odluke o najmu stanova („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 12/11, 51/11 i 54/12 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/20) i članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21), Gradonačelnik Grada Rijeke \_\_\_\_\_, donio je

## **ZAKLJUČAK**

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

#### **Članak 1.**

U Zaključku o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine („Službene novine Grada Rijeke“ broj 17/21), u članku 2. iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, visina slobodno ugovorene najamnine za stan odnosno stambeni prostor koji je dodijeljen u najam na temelju članka 62. stavka 1. točke 4. Odluke o najmu stanova osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, kulture, športa, visokog školstva, pravosuđa i policije, čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili ako su te osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni, utvrđuje se za m<sup>2</sup> stana kako slijedi:

- za stan 33,38 kn/m<sup>2</sup>
- za stambeni prostor 14,66 kn/m<sup>2</sup>
- za stan II. kategorije 19,52 kn/m<sup>2</sup>.“

#### **Članak 2.**

Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenim novinama Grada Rijeke“, a stupa na snagu dana 01. svibnja 2022. godine.

**GRADONAČELNIK:**

**Marko Filipović**