



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/24-03/14
URBROJ: 2170-1-02-00-24-6
Rijeka, 13. svibnja 2024.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednice, gospođe Ane Trošelj

Predmet: IVA DAVORIJA – pitanje članice Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Trošelj,

članica Gradskog vijeća IVA DAVORIJA je, na 27. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke, 25. travnja 2024. godine, *iznijela da je u Novome listu objavljen članak naslova: „Točka pucanja. Prosječan Hrvat ne može unajmiti stan jer mu je najam 70 posto plaće, a ne može dobiti ni kredit za kupnju.” te da je jasno iz samoga naslova, da je riječ o sve prisutnijem problemu stambene krize s kojom se suočavamo diljem Hrvatske, pa tako i u ovom dijelu države što je ozbiljan problem. Nastavila je da imamo situaciju da si ljudi sa prosječnim primanjima ne mogu priuštiti ono najosnovnije, a to je krov nad glavom. U članku je navedeno da prosječna plaća u Rijeci, odnosno Primorsko-goranskoj županiji iznosi 1.194,00 eura, a prosječna cijena najma stana u starogradnji 884,00 eura, a u novogradnji 1.081,00 euro. Što se kupoprodaje tiče, prosječna cijena kvadrata u novogradnji prošle godine je, prema Državnom zavodu za statistiku, iznosila 2.342,00 eura, što je najskuplji iznos cijene stambenog kvadrata u povijesti, pa je jasno da si svi s prosječnom plaćom ne mogu priuštiti stan jer nisu kreditno sposobni. Stanovi su postali nedostižni i za kupnju i za najam te je sada postalo pitanje – ne ako, nego kada će se poduzeti konkretni koraci za suzbijanje stambene krize koja nadolazi, koja je zapravo već prisutna. Konstatirala je ako ne možemo kupiti stan niti ga možemo iznajmiti, sve što nam preostaje je odseliti se. Pita stoga Gradonačelnika koji su njegovi konkretni koraci za suzbijanje stambene krize, budući je zadužen i za pitanje stanovanja unutar koordinacije gradova? Zanima je koji su konkretni koraci koje na razini Grada Rijeke Gradonačelnik namjerava poduzeti u pogledu razvoja programa priuštivog stanovanja? U kojoj je fazi i kakav je gradski stambeni fond te da li se može neke od tih stanova preurediti i dati u dugoročni najam? Postoji li plan otkupa postojećih privatnih stanova koji zjape prazni? Nadalje je zanimala planiraju li se i u kojim rokovima izgraditi javni gradski stanovi za dugoročni najam?*

Prije nego odgovorim na pitanja o konkretnim koracima koje Grad Rijeka poduzima u cilju ublažavanja posljedica stambene krize, napomenuo bih da se problem „skupih kvadrata“; kako za najam, tako i za kupnju, treba rješavati na državnoj razini na način da se suzbije sve prisutnija pojava, točnije kupnja stana kao oblik štednje. Naime, u svim

gradovima u Hrvatskoj, pa tako i u Rijeci, bilježi se veliki broj praznih stanova koji se ne daju u najam, niti se koriste za stanovanje te prazni služe očuvanju vrijednosti uložених sredstava. Država je ta koja bi morala u poreznom sustavu uvesti namete koji bi destimulirali ovakav način štednje, odnosno ovakvu pojavu. Kada bi se svi stanovi koji su prazni u cijeloj državi stavili u funkciju stanovanja, po zakonu tržišta je za očekivati kako bi zasigurno i cijene najma, kao i kupoprodajne cijene stanova, bile povoljnije. Sagledavajući brojke praznih stanova, očito je da u Hrvatskoj stanova ne nedostaje, već je štednjom, odnosno kupovanjem stanova koji se ne stavljaju u funkciju stanovanja, stvorena kriza nedostatka stanova koja je neminovno dovela i do drastičnog rasta cijena najma stanova, kao i kupoprodajnih cijena stambenih kvadrata.

Što se tiče mjera koje s tim u vezi poduzima Grad Rijeka, primjenjuje se nekoliko modela osiguranja pomoći prilikom stambenog zbrinjavanja svojih građana.

Grad Rijeka dugi niz godina stanove u svojem vlasništvu daje u najam građanima slabijeg imovinskog stanja, prema Listi koja se formira u pravilu svake četiri godine, a sadašnja je utvrđena za razdoblje od 1. siječnja 2024. do 31. prosinca 2027. godine. Stambeni fond Grada Rijeke, iako nije malen, ograničen je i svakako ne zadovoljava potrebe svih koji bi dodjelom gradskog stana u najam željeli riješiti stambeno pitanje.

Naime, Grad Rijeka upravlja s 1.495 stanova, od kojih se koristi 1.360 stanova, a praznih je trenutačno 135. Od ukupnog broja praznih stanova za trinaest stanova u tijeku su postupci sklapanja ugovora o najmu stanova koji su dodijeljeni u najam po Listi, deset stanova je u postupku dodjele u najam, sedam stanova predviđeno je za uređenje, radi dodjele u najam, od kojih je jedan stan u postupku uređenja, temeljem odobrenih sredstava od strane Primorsko-goranske županije koja je objavila Javni poziv. U postupku prodaje temeljem javnog natječaja trenutačno je dvadeset i devet stanova. Nadalje, dvadeset i osam stanova u postupku je utvrđivanja činjenica važnih za donošenje odluke o njihovoj daljnjoj namjeni, odnosno dodjeli, prodaji i sl., dok se za trideset tri stana vodi postupak utvrđivanja vlasništva te činjenica važnih za donošenje odluke o njihovoj daljnjoj namjeni. U konačnici, od navedenog broja praznih stanova sedam stanova je predviđeno za postupak uklanjanja, odnosno rušenja, među kojima je pet temeljem Detaljnih urbanističkih planova, jedan stan izgrađen je od nekadašnje drvarnice, a jedan je naknadno dograđen od strane korisnika na površini čiji vlasnik u cijelosti nije Grad Rijeka, a koji je uslijed nevremena u studenom 2019. godine uništen te osam stanova koje je Grad Rijeka stekao u vlasništvo kao ošasnu imovinu.

Uz navedeno, Grad Rijeka po pitanju priuštive stanogradnje za mlade razvija novi model stambenog zbrinjavanja mladih građana i mladih obitelji. U navedenu svrhu analizirani su demografski podaci prema Popisu stanovništva iz 2021. godine, a koji su objavljeni u ožujku 2023. godine, izrađena je Studija o stambenim potrebama mladih na području grada Rijeke temeljem provedene ankete na uzorku od 1.000 mladih Riječana u dobi od 18-35 godina te se pripremaju kriteriji za dodjelu gradskih stanova putem priuštivog najma mladima. Trenutačno je u tijeku izrada nove Odluke o najmu stanova, kojom će se propisati postupak i uvjeti davanja stanova u najam mladima i mladim obiteljima.

Grad Rijeka sudjeluje u pilot-projektu, odnosno adaptira i oprema jedan gradski stan, uz sufinanciranje Primorsko-goranske županije. Naime, u cilju stambenog zbrinjavanja mladih obitelji Grad Rijeka trenutačno adaptira jedan stan u svom vlasništvu sredstvima dobivenih temeljem prihvaćene prijave na Javni poziv za sufinanciranje demografske mjere – poticajno stanovanje u 2023. godini, vezano za implementaciju demografske mjere poticajnog stanovanja u jedinicama lokalne samouprave na području Primorsko-goranske županije u 2023. godini čiju će provedbu sufinancirati Primorsko-goranska županija. Poziv

je objavljen 13. listopada 2023. godine, nakon čega je sa Primorsko-goranskom županijom 16. studenoga 2023. godine sklopljen Ugovor o sufinanciranju spomenute mjere. Cilj demografske mjere poticajnog stanovanja jest stvaranje uvjeta za stambeno zbrinjavanje mladih obitelji kroz davanje stambenih jedinica u vlasništvu jedinica lokalne samouprave u društveno dostupan najam po uvjetima utvrđenim javnim pozivom. Cilj se namjerava postići stvaranjem dodatnog stambenog fonda jedinica lokalne samouprave kroz adaptaciju, odnosno sanaciju postojećih stambenih jedinica u vlasništvu jedinica lokalne samouprave koji nisu u funkciji, tj. u stanju su neprimjerenom za stanovanje.

Upravo to je i smjer u kojemu se tijekom narednog razdoblja planira provesti postupak uređenja dijela stanova koji nisu u funkciji stanovanja, a zbog stanja u kojemu se nalaze nisu bili uvjetni za davanje u najam.

Nadalje, Grad Rijeka se 2001. godine aktivno uključio u izgradnju stanova po modelu društveno poticane stanogradnje i do sada je po tom modelu ukupno izgrađeno 676 stanova, a ukupna vrijednost projekata stanogradnje po modelu POS-a ostvarenih putem Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke iznosi oko 276 milijuna kuna. Tako su 2002. godine izgrađena 93 stana na Škurinjama, a 2004. godine 114 stanova na Srdočima, s ukupnim ulaganjima u zemljište, infrastrukturu, priključke i komunalni doprinos u iznosu od 26 milijuna kuna.

Izmjene Zakona o društveno poticanoj stanogradnji omogućile su da Grad Rijeka 2006. godine osnuje Agenciju za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (APOS), te je 2008. godine donesena Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova koji se grade u stambenim zgradama Rujevica II faza i Drenova po Programu društveno poticane stanogradnje.

Nakon što su stanovi na navedenim lokacijama izgrađeni i prodani, donesena je nova Odluka o uvjetima i mjerilima za kupnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje, temeljem koje su formirane Osnovna lista prvenstva za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje iz 2013. godine i Dopunska lista prvenstva za kupnju stanova koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje iz 2015. godine za stanove izgrađene na Hostovom bregu i Martinkovcu.

APOS je od svog osnutka izgradio još 469 stanova, od toga POS Rujevica I. faza 124 stana. Ti su stanovi izgrađeni za potrebe Grada Rijeke, a u najam su se dodjeljivali temeljem Liste prioriteta za davanje stanova u najam utvrđene za razdoblje 2002./2006. godine i ti stanovi i danas su u najmu. Tu su i stanovi POS Rujevica II. faza, 80 stanova, POS Donja Drenova 80 stanova, POS Hostov breg I. faza 95 stanova te POS Martinkovac 90 stanova.

APOS trenutačno planira graditi i stanove na području granice dva riječka naselja, Krnjevo i Zamet, između Zametske ulice sa sjeverne strane i Ulice Ivana Luppisa s južne strane, za što je završena imovinsko-pravna priprema te je u tijeku postupak javne nabave za izgradnju i projektiranje. Javno otvaranje ponuda određeno je za 17. svibnja 2024. godine.

Nadalje, između Grada Rijeke i Republike Hrvatske, 19. prosinca 2003. godine sklopljen je ugovor o darovanju neizgrađenog građevinskog zemljišta u k.o. Drenova ukupne površine 3483m², radi izgradnje stanova za potrebe Sveučilišta u Rijeci. Ukupna vrijednost darovanog zemljišta iznosila je 1.837.992,51 kuna. Potpisanim ugovorom Grad Rijeka preuzeo je i obvezu izgradnje potrebne infrastrukture i uređenja okoliša, za što je utrošeno oko 12 milijuna kuna. Time je riječko Sveučilište ostvarilo najjeftiniji i najbolje koncipirani

program gradnje stanova za potrebe znanstvenih novaka u Hrvatskoj. U jednom od objekata smješten je i odjel Gradske knjižnice.

Na Drenovi su izgrađene četiri stambene zgrade s 90 stanova ukupne površine 6588m² te četiri poslovna prostora. U stanove se uselilo 50 znanstvenih novaka, 25 nastavnika i 12 administrativnih djelatnika riječkog Sveučilišta. U zgrade je uloženo ukupno 6,7 milijuna eura. Cijena četvornog metra stana je 1030 eura, rok otplate 30 godina, a kamate za korisnike zajma 1,6 posto. Ostatak do punih kamata od 4,4 posto otplaćivat će nadležno ministarstvo.

U konačnici, Grad Rijeka je zajedno sa Zagrebom, Osijekom i Splitom pokrenuo Inicijativu četiri grada čiji je cilj, između ostalog, stvaranje zakonodavnog okvira kao temelja za priuštivo stanovanje te osiguravanje većeg broja stanova za dugoročni najam ili prodaju po povoljnijim cijenama. U tijeku je suradnja sa konzultantima koji su angažirani od strane CEB - Council of Europe Development Bank, a koji su tehnička pomoć na nacionalnoj razini za problematiku stanovanja.

Aktivno se radi na iznalaženju modela gradnje stanova za priuštivo stanovanje.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Marko Filipović

