



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

**Gradonačelnik**

KLASA: 024-02/24-01/150-106

URBROJ: 2170-1-02-00-24-4

Rijeka, 27. 12. 2024.

Gradonačelnik je 27. prosinca 2024. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

1. Donosi se Zaključak o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine za stanove koji se daju u najam za priuštivo stanovanje sukladno tekstu u privitku.
2. Zaključak iz prethodne točke ovog zaključka objavit će se u „Službenim novinama Grada Rijeke“.
3. Obvezuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog zaključka.



**GRADONAČELNIK**

  
**Marko FILIPOVIĆ**

**Dostaviti:**

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,  
n/r Denis Šuline, Gordane Tomljanović,  
Marine Kojić
2. Upravni odjel za poslove Gradonačelnika,  
Gradskog vijeća i mjesnu samoupravu,  
n/r Verene Lelas Turak i Vesne Jurković

Na temelju članka 32. Odluke o najmu stanova za priuštivo stanovanje („Službene novine Grada Rijeke“ broj 15/24) 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, 27. prosinca 2024. godine, donio je

**ZAKLJUČAK**  
**o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine**  
**za stanove koji se daju u najam za priuštivo stanovanje**

**Članak 1.**

Ovim se Zaključkom utvrđuje visina slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Rijeke koji se daju u najam za priuštivo stanovanje.

**Članak 2.**

Visina slobodno ugovorene najamnine iz članka 1. ovoga Zaključka utvrđuje se u iznosu od 4,00 eura/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.**

Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenim novinama Grada Rijeke“, a stupa na snagu dana 01. siječnja 2025. godine.

KLASA: 024-02/24-01/152-106  
URBROJ: 2170-1-02-00-24-1  
Rijeka, 27. prosinca 2024.



**GRADONAČELNIK**

  
**Marko FILIPOVIĆ**



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

**Upravni odjel za gradsku imovinu**

KLASA: 024-02/24-08/336

URBROJ: 2170-1-08-00-24-1

Rijeka, 18.12.2024. god.

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

**PREDMET: Prijedlog Zaključka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine za stanove koji se daju u najam za priuštivo stanovanje**

Materijal izradila:

Marina Kojić

Voditeljica:

Gordana Tomljanović



Pročelnica

Denis Šulina

## UVODNO OBRAZLOŽENJE

Zakonom o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20) propisano je da najamnina koju za korištenje stanom plaća najmoprimac može biti:

- zaštićena najamnina
- slobodno ugovorena najamnina.

Odlukom o najmu stanova za priuštivo stanovanje („Službene novine Grada Rijeke“ broj 15/24) (u daljnjem tekstu: Odluka) propisani su uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stanova u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) u najam za priuštivo stanovanje, najamnina te prava i obveze ugovornih strana u svezi s najmom stana.

Člankom 31. Odluke propisano je da je za korištenje stana najmoprimac dužan plaćati ugovorenu najamninu i druge troškove u vezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Člankom 32. Odluke propisano je da visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Gradonačelnik i da se ista utvrđuje po m<sup>2</sup> stana.

Prema podacima statističkog ureda Europske unije (Eurostat), cijene najma stanova u Europskoj uniji su u prvom polugodištu 2024. godine u odnosu na prethodnu godinu porasle za 47,1%, odnosno prosječna cijena najma po metru kvadratnom porasla je s 10,08 eura na kraju 2023. godine na 14,83 eura polovinom 2024. godine.

U Hrvatskoj je prema istim podacima u istom razdoblju također zabilježen rast cijena najma stanova, ali znatno blaže od prosjeka Europske unije, odnosno cijene najma su porasle za 1,3%. Unatoč činjenici da je Hrvatska imala nizak rast cijena najma na nacionalnoj razini, usporedbom traženih cijena najamnine prema podacima oglašivača, u 2024. godini zabilježen je rast cijena najamnine za Rijeku od 26%, za Zagreb i Split 20% a za Osijek 17%.

Prema podacima dostupnim u medijima, Agencija za nekretnine Imperium Immobiliare izradila je detaljnu analizu cijena najma na uzorku od 15 tisuća nekretnina koje se nalaze u većim hrvatskim gradovima. U Rijeci se prema njihovoj analizi cijena najamnine za stanove u novogradnji kreće od 12 eura po m<sup>2</sup> do 18 eura po m<sup>2</sup>, a cijena najamnine za stanove u starogradnji od 9 eura po m<sup>2</sup> do 12 eura po m<sup>2</sup>, ovisno o veličini stana.

Gradonačelnik Grada utvrdio je visinu slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Zaključkom o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine od 11. prosinca 2023. godine („Službene novine Grada Rijeke br. 18/23).

Slobodno ugovorena najamnina koju plaćaju najmoprimci kojima je stan dodijeljen na temelju Liste prioriteta utvrđena je u iznosu od 2,68 eura po m<sup>2</sup>, a najamnina koju plaćaju najmoprimci kojima je stan dodijeljen u najam izvan Liste prioriteta i čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad, ako je ocijenjeno da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili ako su od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni, utvrđena je u iznosu od 5,36 eura po m<sup>2</sup>.

S obzirom na utvrđeni prosjek cijene najamnine na području Europske unije, konstantno povećanje iznosa najamnine u Hrvatskoj, kao i na utvrđene iznose najamnine za stanove u vlasništvu Grada, predlaže se visinu slobodno ugovorene najamnine za stanove koji se daju u najam za priuštivo stanovanje za metar kvadratni stana utvrditi u iznosu od **4,00 eura/m<sup>2</sup>**. Stanovi se daju u najam uređeni i neopremljeni uređajima i namještajem.

Slijedom navedenog, Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima stambene namjene predlaže Gradonačelniku da temeljem članka 32. Odluke o najmu stanova za priuštivo stanovanje („Službene novine Grada Rijeke“ broj 15/24) 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 sljedeći:

### **ZAKLJUČAK**

1. Donosi se Zaključak o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine za stanove koji se daju u najam za priuštivo stanovanje sukladno tekstu u privitku.

2. Zaključak iz prethodne točke ovog Zaključka objavit će se u „Službenim novinama Grada Rijeke“.

3. Obvezuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog Zaključka.

Na temelju članka 32. Odluke o najmu stanova za priuštivo stanovanje („Službene novine Grada Rijeke“ broj 15/24) 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 utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine**  
**za stanove koji se daju u najam za priuštivo stanovanje**

Članak 1.

Ovim se Zaključkom utvrđuje visina slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Rijeke koji se daju u najam za priuštivo stanovanje.

Članak 2.

Visina slobodno ugovorene najamnine iz članka 1. ovoga Zaključka utvrđuje se u iznosu od **4,00 eura/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.

Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenim novinama Grada Rijeke“, a stupa na snagu dana 01. siječnja 2025. godine.

GRADONAČELNIK:

Marko Filipović