

Prijedlog odluke o najmu stanova



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 23. 12. 2024.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednice Ane Trošelj

*Na temelju 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) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o najmu stanova.***

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13 i 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) za izjaviteljicu na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem Denis Šulinu, pročelnicu Upravnog odjela za gradsku imovinu.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o najmu stanova

Grad Rijeka (u daljnjem tekstu: Grad) u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove od lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana. Upravni odjel za gradsku imovinu upravlja stanovima u vlasništvu Grada.

Stanovi u vlasništvu Grada daju se u najam na temelju Liste prioriteta za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Lista prioriteta) koja se formira temeljem raspisanog javnog poziva, kojom se omogućava građanima koji se nalaze u teškim životnim prilikama i nemaju druge mogućnosti da riješe svoje stambeno pitanje.

Stanovi u vlasništvu Grada daju se u najam i izvan Liste prioriteta u točno određenim slučajevima.

Uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stanova i stambenih prostora u vlasništvu Grada u najam te prava i obveze ugovornih strana u svezi s najmom stana bili su propisani 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).

Navedena Odluka ukinuta je presudom Visokog upravnog suda Republike Hrvatske poslovni broj: Usoz-79/2022-6 od 23. rujna 2024. godine. Kao razlog ukidanja Sud ističe da je Grad spornu Odluku donio pozivom na odredbe članka 46. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 7/14, 12/17, 9/81, 11/18-pročišćeni tekst i 2/20) koja regulira ovlasti predstavničkog tijela, bez poveznice na odgovarajuću zakonsku odredbu odnosno područja ili odredbu Zakona koji regulira pravo raspolaganja jedinice lokalne samouprave vlastitom imovinom odnosno regulira samoupravna prava jedinice lokalne samouprave. Radi navedenog je Sud cijelu Odluku utvrdio nezakonitom.

Slijedom iznijetog potrebno je donijeti novu Odluku o najmu stanova koja je već i bila u pripremi kako bi se postojeća Odluka osuvremenila i prilagodila novoj normativnoj praksi izrade općih akata i iskustvima iz dosadašnje prakse u svezi davanja stanova u najam.

Pravni temelj donošenja Prijedloga Odluke o najmu stanova su odredbe članka 19.a i članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15-ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) i članka 46. 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).

Cilj donošenja ovog Prijedloga Odluke je pomoć u rješavanju stambenog pitanja osoba i obitelji koje zbog loše materijalne situacije nemaju mogućnost na drugi način riješiti svoje stambeno pitanje.

Stoga su predloženim Prijedlogom propisani uvjeti koje podnositelji zahtjeva trebaju ispunjavati za uvrštenje na Listu prioriteta, između ostalih da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju stan ili kuću u vlasništvu ili suvlasništvu ili drugom obliku korištenja, niti su takav stan imali u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva, kao i da ukupni dohodak i ukupni primici obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ne smiju prelaziti određeni cenzus.

Mjerila temeljem kojih podnositelji zahtjeva ostvaruju bodove radi utvrđivanja redoslijeda na Listi prioriteta također su propisana na način da bodove ostvaruju osobe težeg socijalnog i zdravstvenog stanja.

Slijedom svega iznijetog, potrebno je posebnim aktom utvrditi uvjete i mjerila, te postupak i tijela za provođenje postupka za davanje u najam stanova i stambenih prostora u vlasništvu Grada Rijeke u najam, te prava i obveze ugovornih strana u svezi s najmom stana ili dijela stana.

Obrazloženje odredbi Prijedloga odluke o najmu stanova

I. OPĆE ODREDBE

- **Članak 1.**
Ovim se člankom propisuje što se predloženom Odlukom uređuje.
- **Članak 2.**
Ovim se člankom propisuje da se stanovi daju u najam:
 1. prema socioekonomskom statusu,
 2. prema posebnim uvjetima.
- **Članak 3.**
Ovim se člankom propisuje da se stanovi daju u najam temeljem Javnog poziva, kao i da se mogu dati u najam i neposredno, u slučajevima koji su posebno propisani ovom Odlukom.
- **Članak 4.**
Ovim se člankom određuje značenje pojedinih pojmova koji se koriste u Odluci: obiteljsko domaćinstvo, samohrani roditelj, stan, stan uvjetan za stanovanje, stan neuvjetan za stanovanje, odgovarajući stan, stambeni prostor, soba, ukupni dohodak i ukupni primici.

II. DAVANJE STANOVA U NAJAM PREMA SOCIOEKONOMSKOM STATUSU

1. Uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam

- **Članak 5.**
Ovim se člankom propisuje da pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam ima državljanin Republike Hrvatske koji najmanje tri mjeseca prije objave Javnog poziva ima prebivalište na području grada Rijeke ako:
 1. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada ili Republike Hrvatske ili stan ili kuću u vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja na području Republike Hrvatske,
 2. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu imali u vlasništvu, suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja stan ili kuću u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam,
 3. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu ne koriste stan u vlasništvu Grada bez valjane pravne osnove,
 4. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu otkupili stan prema odredbama zakona kojim se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo pa i u slučaju da su isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,
 5. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje,
 6. ukupni dohodak i ukupni primici obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvareni u prethodnoj godini ne prelaze iznose kako slijedi:
 - a) za samca - 70% prosječne mjesečne isplaćene neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske u prethodnoj godini (u daljnjem tekstu: prosječna isplaćena plaća);
 - b) za obitelj sa dva i više člana - 40% prosječne isplaćene plaće po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu.

Uvjete iz stavka 1. točke 1. do 5. trebaju zadovoljiti kumulativno, svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu.

Članak 4. dalje propisuje način dokazivanja stanovanja u obiteljskom domaćinstvu, postojanja bračne ili izvanbračne zajednice, odnosno životnog ili neformalnog životnog partnerstva, te srodstvo podnositelja zahtjeva s članom obiteljskog domaćinstva.

- **Članak 6.**
Ovim se člankom propisuju mjerila temeljem kojih se utvrđuje redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Lista prioriteta):
 1. duljina prebivanja na području grada Rijeke,
 2. ostvareni radni staž u Republici Hrvatskoj,
 3. sudjelovanje u Domovinskom ratu,
 4. broj članova obiteljskog domaćinstva,
 5. broj maloljetne djece i djece na redovitom školovanju,
 6. zdravstveno stanje,
 7. socijalno stanje,
 8. godine života,
 9. uvrštenje na prethodnoj Listi prioriteta.
- **Članak 7.**
Ovim se člankom propisuje da se za bodovanje prema propisanim mjerilima iz Odluke uzimaju u obzir činjenice koje postoje na dan objave Javnog poziva.
- **Članak 8.**
Ovim se člankom propisuje da podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području grada Rijeke pripada 1 bod. Člankom se propisuje i način na koji se dokazuje činjenica prebivanja na području grada Rijeke odnosno isprave koje je potrebno priložiti.
- **Članak 9.**
Ovim se člankom propisuje da podnositelju zahtjeva za svaku godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 0,5 bodova. Člankom se propisuje i način na koji se dokazuje činjenica ostvarenog radnog staža odnosno isprave koje je potrebno priložiti.
- **Članak 10.**
Ovim se člankom propisuje da podnositelju zahtjeva za sudjelovanje u Domovinskom ratu, pripada 7,5 bodova. Člankom se propisuje i način na koji se dokazuje činjenica sudjelovanja u Domovinskom ratu odnosno isprave koje je potrebno priložiti.
- **Članak 11.**
Ovim se člankom propisuje da podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripada:

a) I - II skupina	12,5 bodova
b) III - VI skupina	10 bodova
c) VII - X skupina	7,5 bodova

 Podnositelju zahtjeva koji je član uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 15 bodova.
 Status člana uže obitelji iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje se sukladno zakonu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.
- **Članak 12.**
Ovim se člankom propisuje da podnositelju zahtjeva prema broju članova obiteljskog domaćinstva pripada:

a) samac	3 boda
b) 2 člana obiteljskog domaćinstva	6 bodova
c) 3 člana obiteljskog domaćinstva	9 bodova
d) 4 člana obiteljskog domaćinstva i više	12 bodova
- **Članak 13.**
Ovim se člankom propisuje da podnositelju zahtjeva za svako maloljetno dijete i za dijete na redovitom školovanju pripadaju po 2 boda.
 Članak dalje propisuje da podnositelju zahtjeva, koji je samohrani roditelj maloljetnog djeteta ili djeteta na redovitom školovanju pripadaju 3 boda po djetetu.
 Ovi bodovi međusobno se isključuju.

- **Članak 14.**
Ovim se člankom propisuje da podnositelju zahtjeva kojemu je priznat status roditelja njegovatelja pripada 5 bodova.
Člankom je također propisano da podnositelju zahtjeva kojemu je priznato pravo na dopust za njegu djeteta s težim smetnjama u razvoju ili pravo na rad s polovicom punog radnog vremena u trajanju od najmanje 6 mjeseci ili čije dijete ostvaruje pravo na inkluzivni dodatak pripada 5 bodova.
Bodovi ostvareni temeljem mjerila iz ovog članka međusobno se isključuju.
- **Članak 15.**
Ovim se člankom propisuje da podnositelju zahtjeva prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu, pripadaju bodovi:

a) za utvrđeni stupanj invaliditeta iznad 50%	10 bodova
b) za utvrđeni stupanj invaliditeta do 50% (uključujući i 50%)	5 bodova
- **Članak 16.**
Ovim se člankom propisuje da podnositelju zahtjeva koji je korisnik zajamčene minimalne naknade pripadaju 3 boda.
- **Članak 17.**
Ovim se člankom propisuje da podnositelju zahtjeva starijem od 60 godina pripada 5 bodova.
- **Članak 18.**
Ovim se člankom propisuje da podnositelju zahtjeva na temelju uvrštenja na Listu prioriteta koja je važeća u trenutku objave Javnog poziva pripadaju 2 boda.
- **Članak 19.**
Ovim se člankom propisuje da u slučaju da dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednak broj bodova prednost ima podnositelj: koji je roditelj maloljetnog djeteta ili djeteta na redovitom školovanju, kojemu je priznat status roditelja njegovatelja ili kojemu je priznato pravo na dopust za njegu djeteta s težim smetnjama u razvoju ili pravo na rad s polovicom punog radnog vremena ili čije dijete ostvaruje pravo na inkluzivni dodatak, koji ima dulje prebivalište na području grada Rijeke te koji je sudjelovao u Domovinskom ratu.

2. Postupak i tijela za davanje stanova u najam

- **Članak 20.**
Ovim se člankom propisuje da odluku o raspisivanju i objavi Javnog poziva (u daljnjem tekstu: Javni poziv) za prikupljanje zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta donosi Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na prijedlog Upravnog odjela za gradsku imovinu, Odsjeka za upravljanje objektima stambene namjene (u daljnjem tekstu: Upravni odjel). Javni poziv objavljuje se na oglasnoj ploči Grada, Titov trg 3 (prizemno), na oglasnoj ploči Hrvatskog zavoda za socijalni rad, Laginjina 11a, Rijeka i na mrežnim stranicama Grada, a obavijest o raspisivanju Javnog poziva objavljuje se u dnevnom tisku. Članak propisuje i koje podatke Javni poziv obavezno sadrži.
- **Članak 21.**
Ovaj članak propisuje da postupak za utvrđivanje Liste prioriteta provodi Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prioriteta (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje imenuje Gradonačelnik na vrijeme od dvije godine, te sastav Povjerenstva.
- **Članak 22.**
Ovaj članak propisuje način prijave na Javni poziv.
- **Članak 23.**
Ovaj članak propisuje obvezu podnositelja zahtjeva da uz isti priloži potrebe isprave i dokaze, te način postupanja u odnosu na nepotpune zahtjeve ili zahtjeve podnesene izvan roka.

- **Članak 24.**
Ovaj članak propisuje da će zahtjeve podnesene u roku i koji ispunjavaju uvjete iz Odluke Povjerenstvo bodovati, sukladno mjerilima iz Odluke te utvrditi Prijedlog Liste prioriteta, Popis podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Popis podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.
- **Članak 25.**
Ovaj članak propisuje sadržaj Prijedloga Liste prioriteta, Popisa podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Popisa podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni kao i da se isti objavljuju na oglasnim pločama Grada, Titov trg 3 (prizemno) i Hrvatskog zavoda za socijalni rad, Laginjina 11a, Rijeka (prizemno) te na mrežnim stranicama Grada, na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.
- **Članak 26.**
Ovaj članak propisuje da podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redoslijed i izvršeno bodovanje na prijedlogu Liste prioriteta, kao i u slučajevima ako je njegov zahtjev odbijen ili odbačen te se nalazi na Popisu podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni ili odbačeni. Članak također propisuje rok u kojem se prigovor podnosi te da o istome odlučuje Gradonačelnik čije je odluka konačna.
- **Članak 27.**
Ovaj članak propisuje da konačnu Listu prioriteta na prijedlog Povjerenstva utvrđuje Gradonačelnik za razdoblje od dvije godine, a kada za to postoje opravdani razlozi, Gradonačelnik može za određeno vremensko razdoblje produžiti rok važenja konačne Liste prioriteta.
- **Članak 28.**
Ovaj članak propisuje sadržaj konačne Liste prioriteta te da se ista objavljuje na oglasnim pločama Grada, Titov trg 3 (prizemno) i Hrvatskog zavoda za socijalni rad, Laginjina 11a, Rijeka (prizemno) te na mrežnim stranicama Grada, na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.
- **Članak 29.**
Ovaj članak propisuje obvezu podnositelja zahtjeva da pisanim putem izvijesti Upravni odjel za gradsku imovinu o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta iz članka 5. Odluke.
- **Članak 30.**
Ovaj članak propisuje da postupak davanja stanova u najam temeljem Liste prioriteta provodi Povjerenstvo za davanje stanova u najam, koje imenuje Gradonačelnik na vrijeme od dvije godine.
- **Članak 31.**
Ovaj članak propisuje da se davanje stana i stambenog prostora u najam obavlja prema redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta.
- **Članak 32.**
Ovaj članak propisuje da prije davanja stana ili stambenog prostora u najam Upravni odjel za gradsku imovinu obavlja provjeru udovoljavaju li podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva i dalje uvjetima iz članka 5. Odluke, te da će se ako se utvrdi da podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu više ne udovoljavaju uvjetima, brisati s Liste prioriteta. Članak propisuje da će se brisanje s Liste prioriteta izvršiti i ako se tijekom važenja Liste prioriteta utvrdi da podnositelj zahtjeva ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva više ne udovoljavaju uvjetima iz članka 5. Odluke, kao i ako se utvrdi da je podnositelj zahtjeva dao lažne podatke i na temelju njih ostvario pravo na uvrštenje na Listu prioriteta. Podnositelj zahtjeva i sam može podnijeti zahtjev za brisanje s Liste prioriteta.
- **Članak 33.**
Ovaj članak propisuje da će se brisanje podnositelja zahtjeva s Liste prioriteta izvršiti ako se za vrijeme važenja Liste prioriteta utvrdi da su podnositelj zahtjeva koji je uvršten na Listu prioriteta, njegov bračni odnosno izvanbračni drug, životni partner

odnosno neformalni životni partner ili maloljetno dijete stekli u vlasništvo, suvlasništvo ili neki drugi oblik korištenja kuću ili stan na području Republike Hrvatske. Brisanje s Liste prioriteta izvršiti će se i ako su navedene osobe stečenu kuću ili stan otuđile po bilo kojoj pravnoj osnovi.

- **Članak 34.**

Ovaj članak propisuje da podnositelj zahtjeva daje pisanu izjavu da za stanovanje prihvaća stan odnosno stambeni prostor koji mu se daje u najam, kao trajno rješenje stambenog pitanja te se smatra da je trajno stambeno zbrinut. Podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti odgovarajući stan, koji je uvjetan za stanovanje, brisat će se rješenjem s Liste prioriteta, dok se podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti stambeni prostor ili stan neuvjetan za stanovanje, neće brisati s Liste prioriteta.

- **Članak 35.**

Ovaj članak propisuje da je podnositelj zahtjeva dužan izvijestiti Upravni odjel za gradsku imovinu ako za vrijeme važenja Liste prioriteta dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva, radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan. Članak dalje propisuje situaciju ako se prilikom davanja stana u najam utvrdi da je broj članova obiteljskog domaćinstva veći ili manji od broja koji je podnositelj zahtjeva naveo u svom zahtjevu, da će se podnositelju zahtjeva ponuditi stan koji odgovara stvarnom broju članova obiteljskog domaćinstva sukladno članku 4. stavku 1. točki 6. Odluke. Ako podnositelj zahtjeva odbije ponuđeni odgovarajući stan, koji je uvjetan za stanovanje, brisat će se rješenjem s Liste prioriteta. U slučaju promjene broja članova obiteljskog domaćinstva podnositelj zahtjeva zadržava bodove koje ima na konačnoj Listi prioriteta.

- **Članak 36.**

Ovaj članak propisuje da u slučaju kada od uvrštenja na konačnu Listu prioriteta pa do davanja stana u najam dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga navedenog kao člana obiteljskog domaćinstva, mjesto na Listi prioriteta odnosno pravo na davanje stana u najam zadržava onaj bivši bračni drug koji je odlukom suda određen kao roditelj s kojim će maloljetno dijete, posvojenik ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti živjeti. Ako bivši bračni drugovi nemaju maloljetno dijete, posvojenika ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti, izvršiti će se bodovanje na osnovu mjerila propisanih za uvrštenje na Listu prioriteta iz članka 6. ove Odluke i to za svakog bivšeg bračnog druga pojedinačno. Pravo na mjesto na Listi prioriteta odnosno pravo na davanje stana zadržat će onaj bivši bračni drug koji je temeljem obavljenog bodovanja ostvario veći ukupni broj bodova. Odredbe ovoga članka primjenjuje se i u slučaju prestanka izvanbračne zajednice, prestanka životnog partnerstva i prestanka neformalnog životnog partnerstva.

- **Članak 37.**

Ovim se člankom propisuje da u slučajevima brisanja s Liste prioriteta Upravni odjel za gradsku imovinu donosi rješenje protiv kojeg podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Gradonačelniku u roku od osam dana od dana primitka rješenja. Odluka Gradonačelnika po prigovoru je konačna.

- **Članak 38.**

Ovaj članak propisuje da je podnositelj zahtjeva obavezan prihvatiti stan koji je odgovarajući s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva i koji je uvjetan za stanovanje. U slučaju kada Grad ne raspolaže takvim stanom, podnositelju zahtjeva ponudit će se i stan koji nije odgovarajući, ali samo u slučaju kada stan ima jednu sobu manje od odgovarajućeg stana. Ako bi podnositelju zahtjeva s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva pripadao stan veći od trosobnog stana, podnositelj zahtjeva može prihvatiti trosobni stan kao odgovarajući. U slučaju prihvaćanja manjeg stana smatrat će se da je podnositelj zahtjeva trajno stambeno zbrinut.

- **Članak 39.**

Ovaj članak propisuje da je podnositelj zahtjeva koji je prihvatio ponuđeni stan obavezan pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od pet dana od dana

dostavljanja poziva, a ako se podnositelj zahtjeva u navedenom roku ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana smatrati će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana te će se rješenjem brisati s Liste prioriteta. Protiv navedenog rješenja podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Gradonačelniku u roku od osam dana od dana primitka rješenja. Odluka Gradonačelnika po prigovoru je konačna.

III. DAVANJE STANOVA U NAJAM PREMA POSEBNIM UVJETIMA

- **Članak 40.**

Ovaj članak propisuje situacije u kojima se stan može dati u najam izvan Liste prioriteta:

1. osobi - najamoprincu i vlasniku stana koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarne nepogode (potres, poplava, požar i slično) u kom slučaju se stan daje u najam na vrijeme do osposobljavanja tog stana za stanovanje, a najdulje na vrijeme od 1 godine,

2. osobi koja koristi stan u vlasništvu Grada koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti zgrade utvrđen neuvjetnim za stanovanje, na isti rok na koji je sklopljen ugovor temeljem kojeg koristi taj stan,

3. osobi koja koristi stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Grad ili kada je u pitanju interes ili obveza Grada na vrijeme od 10 godina,

4. osobi koja je u oblasti zdravstva, kulture, sporta, visokog školstva, pravosuđa i policije ostvarila priznate rezultate rada koji su značajni za Grad, koja je svojim radom pridonijela ili se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili ako je ta osoba od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj je zaposlena ili kojom se bavi, može se dati stan u najam na vrijeme dok osoba kojoj je stan dodijeljen obavlja posao odnosno djelatnost zbog koje je stan dodijeljen, a najdulje na vrijeme od 5 godina,

5. osobi koja temeljem ugovora o najmu stana koristi stan u vlasništvu Grada koji je u smislu članka 66. ove Odluke utvrđen neuvjetnim za stanovanje u kojem slučaju se stan daje u najam na isti rok na koji je sklopljen ugovor temeljem kojeg koristi taj stan,

6. osobi koja nije uvrštena na Listu prioriteta, može se dodijeliti stan u najam na prijedlog Upravnog odjela za zdravstvo, socijalnu zaštitu i unapređenje kvalitete života zbog zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih, obiteljskih ili sličnih razloga na vrijeme od 10 godina,

7. osobi koja temeljem ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od 15 godina koristi stan koji joj 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.

Stanovi iz stavka 1. točaka 1., 2., 3., 5., 6. i 7. ovoga članka daju se u najam na osnovu odluke Gradonačelnika, a na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

Stanovi iz stavka 1. točke 4. ovoga članka daju se u najam na temelju odluke Gradonačelnika, a na prijedlog tijela ili institucije u kojoj je osoba zaposlena ili će biti zaposlena, ili na prijedlog nadležnog upravnog odjela ili drugog nadležnog tijela. Godišnje je po ovoj osnovi moguće dodijeliti najviše pet stanova.

Ugovori sklopljeni temeljem stavka 1. točaka 3., 5., 6. i 7. ovoga članka mogu se obnoviti sukladno članku 43. stavku 2. ove Odluke.

Ugovori sklopljeni temeljem stavka 1. točke 4. ovoga članka mogu se obnoviti na isto vremensko razdoblje.

- **Članak 41.**

Ovaj članak propisuje još jednu situaciju kada se stan može dati u najam izvan Liste prioriteta i to u slučaju kada se radi o stanovima koji se uređuju sredstvima za koja je

Grad uspješno aplicirao na natječaju Primorsko-goranske županije, Republike Hrvatske, Europske unije ili slično, sukladno uvjetima natječaja na temelju kojega su sredstva ostvarena, te mjerilima iz ove Odluke. Ovi se stanovi daju u najam na osnovi Javnog poziva koji se raspisuje na temelju odluke Gradonačelnika, a na prijedlog Upravnog odjela.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

- **Članak 42.**

Ovaj članak propisuje da ugovor o najmu stana u ime Grada kao najmodavca s najmoprimcem sklapa Gradonačelnik ili osoba koju za to ovlasti Gradonačelnik, da se ugovor sklapa u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu ovršnog zakona i zakona kojim se uređuje javno bilježništvo te da troškove solemnizacije i ostale troškove u svezi sklapanja ugovora o najmu stana snosi najmoprimac. Članak također propisuje da se stan daje u najam slobodan od osoba i stvari.

- **Članak 43.**

Ovaj članak propisuje da se ugovor o najmu sklapa na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina ukoliko ovom Odlukom nije propisan drugačiji rok. Po isteku trajanja ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto vremensko razdoblje, pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora i da i dalje ispunjava sve uvjete iz članka 5. Odluke.

- **Članak 44.**

Ovaj članak propisuje da pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana, da je najmoprimac dužan useliti u stan u roku od 60 dana od sklapanja ugovora o najmu stana te u istom roku zatražiti prijavu prebivališta za sebe i članove svog obiteljskog domaćinstva te da će se ukoliko najmoprimac ne useli u stan u navedenom roku i ne zatraži prijavu prebivališta za sebe i članove svog obiteljskog domaćinstva, smatrati da ugovor o najmu stana nije sklopljen, u kom slučaju je najmoprimac dužan predati stan u posjed Gradu u roku od sljedećih osam dana.

- **Članak 45.**

Ovaj članak propisuje da iznimno, na zahtjev najmoprimca, Upravni odjel za gradsku imovinu može posebnom odlukom najmoprimcu odobriti produženje roka za useljenje u stan kada utvrdi da za to postoje opravdani razlozi ili kada Povjerenstvo za kategorizaciju stanova iz članka 65. Odluke utvrdi da je u stanu potrebno izvršiti radove u svrhu njegova osposobljavanja za redovno stanovanje u kojem slučaju rok za useljenje ne može biti duži od šest mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu stana. Članak nadalje propisuje da na zahtjev najmoprimca, Upravni odjel može osloboditi najmoprimca od plaćanja najamnine za vremensko razdoblje u kojem mu je produljen rok za useljenje u stan. Oslobođanje od plaćanja najamnine i vremensko razdoblje za koje je najmoprimac oslobođen od plaćanja najamnine utvrđuje se u suglasnosti odnosno ugovoru o adaptaciji. U slučaju oslobođanja od plaćanja najamnine, najmoprimac je u obvezi plaćati sve ostale troškove u svezi korištenja stana.

- **Članak 46.**

Ovaj članak propisuje da je za korištenje stana najmoprimac dužan plaćati ugovorenu najamninu i druge troškove u svezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

- **Članak 47.**

Ovaj članak propisuje da visinu slobodno ugovorene najamnine za stanove koji se daju u najam po Listi prioriteta i prema posebnim uvjetima, utvrđuje Gradonačelnik.

Visina najamnine utvrđuje se po m2 stana odnosno stambenog prostora, a u slučaju promjene visine najamnine, najmoprimac je u obvezi plaćati najamninu u novom iznosu bez izmjene ugovora o najmu.

- **Članak 48.**

Ovaj članak propisuje da visina najamnine za m2 stana odnosno stambenog prostora koji se daje u najam ne može biti određena u iznosu nižem od iznosa doprinosa po m2 stana za zajedničku pričuvu zgrade u kojoj se stan odnosno stambeni prostor nalazi.

- **Članak 49.**

Ovaj članak propisuje da najmoprimac osim u slučaju iz članka 45. stavka 4. Odluke može biti oslobođen od plaćanja najamnine u sljedećim slučajevima:

1. nemogućnosti korištenja stana zbog izvođenja većih radova na sanaciji zajedničkih dijelova zgrade, za vrijeme dok se ti radovi izvode;
2. nemogućnosti korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično, za vrijeme dok se ne omogući korištenje stana.

- **Članak 50.**

Ovaj članak propisuje da kontrolu naplate najamnine obavlja Upravni odjel za gradsku imovinu.

- **Članak 51.**

Ovaj članak propisuje da najmoprimci mogu stanove koje koriste temeljem ugovora o najmu stana međusobno zamijeniti, uz prethodnu pisanu suglasnost Upravnog odjela koji će odobriti zamjenu stanova pod uvjetom da se stanovi koji su predmet zamjene koriste temeljem važećih ugovora s Gradom te da se zamjenom stana postigne korištenje odgovarajućeg stana s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva. Članak nadalje propisuje da iznimno, Upravni odjel može najmoprimcu zbog posebno uvjetovanih razloga (zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih) u zamjenu za stan koji koristi dati u najam drugi stan. Nadalje, ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da se broj članova obiteljskog domaćinstva smanjio u odnosu na broj članova u vrijeme sklapanja ugovora o najmu stana, najmoprimcu se može osigurati drugi stan. U slučaju zamjene stanova i dodjele drugog stana rokovi na koje su bili sklopljeni ugovori o najmu stana neće se mijenjati, već se primjenjuju rokovi na koje su bili sklopljeni prvotni ugovori o najmu stana. U slučaju da mu je dodijeljen drugi stan, najmoprimac je dužan predati Gradu stan koji koristi u stanju uvjetnom za stanovanje, što utvrđuje Povjerenstvo za kategorizaciju stanova.

- **Članak 52.**

Ovim se člankom propisuje da Najmoprimac može obavljati preinake i adaptacije u stanu samo na osnovu prethodne pisane suglasnosti Grada i sklopljenog ugovora o adaptaciji stana. Pod preinakom i adaptacijom razumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina te namjena pojedinih prostorija u stanu ili se bitno mijenja prostor. Ako je za izvođenje navedenih radova potrebno ishoditi određeno odobrenje ili dozvolu nadležnog tijela, isto će učiniti najmoprimac uz prethodnu suglasnost Upravnog odjela. Najmoprimac koji je vlastitim ulaganjima izveo radove u stambenom prostoru temeljem kojih je taj prostor kategoriziran kao stan, ima pravo do isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu plaćati najamninu u visini najamnine za stambeni prostor. O završetku radova najmoprimac je dužan izvijestiti Upravni odjel.

- **Članak 53.**

Ovaj članak propisuje da u slučaju preinaka i adaptacija, najmoprimac nema pravo na povrat uložених sredstava.

- **Članak 54.**

Ovaj članak propisuje da je najmoprimac u obvezi jednom godišnje dostavljati Upravnom odjelu:

1. javnobilježnički ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva koje je u izjavi dužan poimence navesti nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu, najmu ili bilo kojem drugom obliku korištenja drugi stan ili kuću na području Republike Hrvatske i

2. uvjerenje Porezne uprave o ukupnom dohotku i ukupnim primicima za prethodnu godinu za najmoprimca i članove njegovog obiteljskog domaćinstva.

- **Članak 55.**

Ovim je člankom propisano da će u slučaju da se utvrdi da najmoprimac i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva više ne udovoljavaju uvjetu iz članka 5. stavka 1. točke 6. Odluke (prelazi cenzus prihoda), najmoprimac će plaćati najamninu na sljedeći način:

1. ako ukupni dohodak i ukupni primici ne prelaze dvostruki iznos imovinskog cenzusa iz članka 5. stavka 1. točke 6. najmoprimac je dužan plaćati najamninu uvećanu za 50% od iznosa najamnine utvrđene odlukom Gradonačelnika za stanove koji se daju u najam temeljem Liste prioriteta.

2. ako ukupni dohodak i ukupni primici prelaze dvostruki iznos imovinskog cenzusa iz članka 5. stavka 1. točke 6. najmoprimac je dužan plaćati najamninu uvećanu za 100% od iznosa najamnine utvrđene odlukom Gradonačelnika za stanove koji se daju u najam temeljem Liste prioriteta.

U slučaju promjene visine najamnine, najmoprimac je u obvezi plaćati najamninu u novom iznosu bez izmjene ugovora o najmu.

- **Članak 56.**

Ovaj članak propisuje da je Grad obavezan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema zakonu kojim se uređuju prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stana ili dijela stana (u daljnjem tekstu: Zakon), Odluci i odredbama ugovora o najmu stana. Najmoprimac može koristiti stan samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.

- **Članak 57.**

Ovaj članak propisuje da je najmoprimac obavezan stan održavati u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja s time da je isti obavezan redovno ličiti i održavati zidove, stropove i stolariju, održavati sanitarnu opremu s pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima uključujući i kutni nadžbukni ventil, održavati električne prekidače, utičnice i rasvjetna tijela. Članak također propisuje da je najmoprimac obavezan omogućiti izvođenje radova radi sprječavanja nastanka štete u stanu kojeg je najmoprimac, na zajedničkim dijelovima zgrade ili u stanu drugog korisnika ili vlasnika.

- **Članak 58.**

Ovaj članak propisuje da Upravni odjel obavlja redovnu kontrolu korištenja stanova u najmu. Upravni odjel obavlja i izvanrednu kontrolu korištenja stanova u slučaju sumnje da se stanovi koriste suprotno odredbama ugovora, ove Odluke i Zakona, u kojem slučaju se kontrola korištenja stanova može izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

- **Članak 59.**

Ovaj članak propisuje da je najmoprimac obavezan omogućiti kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana. O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik, a činjenice utvrđene zapisnikom predstavljaju osnovu za otkaz odnosno raskid ugovora o najmu stana.

- **Članak 60.**

Ovaj članak propisuje da u slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera. Ako bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili

posvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu. O nastaloj promjeni najmoprimac ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva dužni su obavijestiti Grad u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca i podnijeti zahtjev za prijenos ugovora, odnosno iskazati namjeru da ne žele produžiti ugovorni odnos. Pravo na prijenos prava i dužnosti iz ugovora o najmu ima član obiteljskog domaćinstva koji je živio s najmoprimcem, ima prijavljeno prebivalište na adresi stana za cijelo vrijeme korištenja stana i ispunjava uvjete propisane člankom 5. ove Odluke. Ako osobe koje su ostale u stanu nakon smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu, protekom roka od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca, smatrat će se da stan koriste bez ugovora o najmu stana.

- **Članak 61.**

Ovaj članak propisuje da ugovor o najmu prestaje na način određen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom.

- **Članak 62.**

Ovaj članak propisuje u kojim će slučajevima, osim onih utvrđenih Zakonom Grad raskinuti ugovor o najmu stana, te utvrđuje da će raskid uslijediti u slučajevima:

1. ako najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug, životni partner odnosno neformalni životni partner te maloljetno dijete stekne u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od tri mjeseca od dana stjecanja;
2. ako član obiteljskog domaćinstva naveden u ugovoru o najmu stana, koji zajedno s najmoprimcem koristi stan i to: punoljetni srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorki, posvojenici i posvojitelji te bračni ili izvanbračni drug, formalni ili neformalni životni partner navedenih članova stekne u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od tri mjeseca od dana stjecanja;
3. ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na najam stana.

Članak nadalje propisuje da iznimno od stavka 1. točke 2. Grad neće raskinuti ugovor o najmu stana s najmoprimcem ako članovi obiteljskog domaćinstva, a koji su stekli nekretninu u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja, nakon stjecanja nekretnine napuste stan, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od tri mjeseca od dana stjecanja nekretnine.

- **Članak 63.**

Ovaj članak propisuje da je u slučaju raskida ugovora o najmu stana najmoprimac dužan predati stan u posjed Gradu slobodan od osoba i stvari u roku od tri mjeseca od dana stjecanja prava vlasništva, suvlasništva ili dugog oblika korištenja odnosno sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku od tri mjeseca od dana kada je Grad najmoprimca izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana sukladno odredbama ove Odluke. Članak nadalje propisuje da će se u slučaju kada do raskida ne dođe jer je član obiteljskog domaćinstva koji je stekao drugi stan odselio iz predmetnog stana taj član obiteljskog domaćinstva najmoprimca brisati iz ugovora o najmu stana rješenjem Upravnog odjela.

- **Članak 64.**

Ovaj članak propisuje u kojim će slučajevima, osim onih utvrđenih Zakonom, Grad otkazati ugovor o najmu stana te utvrđuje da će otkaz uslijediti u sljedećim slučajevima:

1. ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje, time da se smatra da stan nije korišten za stanovanje kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,

2. ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru koriste stan ili dio stana za obavljanje poslovne djelatnosti ili imaju registriranu poslovnu djelatnost ili sjedište poslovne djelatnosti na adresi stana,
 3. ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
 4. ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama članka 57. ove Odluke i ugovora o najmu stana,
 5. ako najmoprimac i drugi korisnici stana ometaju ostale korisnike/suvlasnike u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanova i zajedničkih dijelova zgrade,
 6. ako se najmoprimac i drugi korisnici stana neovlašteno i bez suglasnosti ostalih korisnika/suvlasnika zgrade u kojoj se stan nalazi koriste zajedničkim dijelovima zgrade ili ako zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
 7. ako najmoprimac u stanu obavlja preinake i adaptacije bez prethodne pisane suglasnosti Grada, odnosno bez sklopljenog ugovora o adaptaciji,
 8. ako najmoprimac odbije omogućiti izvođenje radova radi sprječavanja nastanka štete u stanu kojeg je najmoprimac, na zajedničkim dijelovima zgrade ili u stanu drugog korisnika ili vlasnika
 9. ako najmoprimac odbije dostaviti traženu dokumentaciju na poziv Grada.
- U slučaju otkaza najmoprimac je obavezan Gradu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari. Otkazni rok za iseljenje najmoprimca je tri mjeseca, a počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

- **Članak 65.**

Ovaj članak propisuje da Povjerenstvo za kategorizaciju stanova (dalje: Povjerenstvo za kategorizaciju) utvrđuje predstavlja li skup prostorija stan ili stambeni prostor, da se navedeno Povjerenstvo sastoji od tri člana i istog broja zamjenika od kojih su svi predstavnici Upravnog odjela za gradsku imovinu, a imenuje ih Gradonačelnik na vrijeme od dvije godine.

- **Članak 66.**

Ovaj članak propisuje da Povjerenstvo za kategorizaciju utvrđuje:

1. potrebu izvođenja radova radi osposobljavanja stana za redovno stanovanje, radove koji se u stanu imaju izvesti radi dovođenja stana u stanje potrebno za redovno stanovanje te rok u kojem se imaju izvesti radovi u smislu članka 45. Odluke,
2. nemogućnost korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično,
3. mogućnost korištenja odnosno nekorisćenja stanom za vrijeme izvođenja radova te u slučaju drugih nepredvidivih situacija,
4. minimalne tehničke uvjete uređenja koje mora zadovoljavati stan prije njegova davanja u najam, sukladno Pravilniku.

- **Članak 67.**

Ovaj članak propisuje da Upravni odjel podnosi jednom godišnje izvješće Gradonačelniku o izvršenim dodjelama i zamjenama stanova i oslobađanju najmoprimaca od plaćanja najamnine.

- **Članak 68.**

Ovaj članak propisuje da u postupku provedbi radnji prema ovršnom naslovu o iseljenju iz stana u vlasništvu Grada, u ime i za račun Grada, sudjeluje službenik Upravnog odjela. Članak nadalje propisuje da Upravni odjel obavlja poslove preuzimanja stana od ranijeg korisnika odnosno njegovih nasljednika kada po bilo kojem osnovu prestane ugovor o najmu stana, a o primopredaji stana sastavlja se zapisnik.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

- **Članak 69.**

Ovaj članak propisuje da danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju stanova u najam ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/02, 10/08 i 18/06), osim odredbe članka 51. stavka 1. točke 2. koja se i dalje primjenjuje.

- **Članak 70.**

Ovaj članak propisuje da se Lista prioriteta za davanje stanova u najam koja je utvrđena za razdoblje od 2024. do 2027. godine utvrđuje kao važeća Lista za davanje stanova u najam do donošenja odluke o utvrđivanju nove Liste prioriteta za davanje stanova u najam prema odredbama ove Odluke.

- **Članak 71.**

Ovaj članak propisuje da će se stupanjem na snagu ove Odluke, na prava i obveze najomoprimalaca koji imaju zaključene ugovore o najmu stanova primjenjivati odredbe ove Odluke osim ako je ugovorom o najmu stana izrijekom drugačije uređeno.

- **Članak 72.**

Ovaj članak propisuje da Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".

Zakonom o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13, 85/15 i 69/22) propisana je obaveza jedinica lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću objave nacrt propisa, općeg akta odnosno drugog dokumenta, s obrazloženjem razloga i ciljeva koji se žele postići donošenjem propisa, akta ili drugog dokumenta, sastavom radne skupine koja je izradila nacrt ako je odlukom čelnika tijela radna skupina bila osnovana te pozivom javnosti da dostavi svoje prijedloge i mišljenja. Jedinice lokalne samouprave provode savjetovanje s javnošću objavom na svojim internetskim stranicama ili preko središnjeg državnog internetskog portala za savjetovanje s javnošću, u trajanju od 30 dana.

Nacrt akta objavljen je na www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja s javnošću u trajanju od 30 dana, odnosno od 11. studenog 2024. godine do 11. prosinca 2024. godine.

Napominje se da je na Nacrt predmetnog akta pravovremeno pristiglo 4 primjedbi i prijedloga javnosti u vremenu trajanja savjetovanja, a da je sukladno obvezi iz citiranog Zakona o pravu na pristup informacijama o provedenom savjetovanju s javnošću sastavljeno Izvješće u privitku, koje je objavljeno na www.rijeka.hr.

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU				
Naziv akta o kojem je savjetovanje provedeno: Nacrt prijedloga Odluke o najmu stanova				
Vrijeme trajanja savjetovanja: Savjetovanje je provedeno u trajanju od 30 dana odnosno od 11. studenog 2024. godine do 11. prosinca 2024. godine				
Cilj i glavne teme savjetovanja		Osnovni cilj savjetovanja bio je dobivanje povratnih informacija od zainteresirane javnosti u svezi Nacrta prijedloga Odluke o najmu stanova		
Redni broj	Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvatanje/neprihvatanje primjedbe ili prijedloga
<u>1.</u>	<u>Pod rednim brojem 1.</u> Jasna Radulović	Nije točno označen članak	<u>Pod rednim brojem 1.</u> Načelni prijedlozi i mišljenje na nacrt akta ili dokumenta: <i>Smatram da bi se trebalo uzeti u obzir i mišljenje ili još bolje tražiti suglasnost stanara koji žive u zgradi u kojoj Grad iznajmljuje stanove da se takvi stanovi iznajmljuju, a sve kao što će biti slučaj s apartmanima. Imati takve susjede je horor. Neuredni, bučni, nekulturni, a sve znam iz vlastitog iskustva.</i>	<u>Pod rednim brojem 1.</u> Prijedlog se ne prihvaća . Stanovi u vlasništvu Grada Rijeke nalaze se u velikom broju zgrada na području grada Rijeke. Kada bi Grad za svaki stan bio u obvezi tražiti suglasnost stanara koji žive u zgradi Grad bi bio onemogućen u stambenom zbrinjavanju osoba slabijeg imovnog stanja i ostvarenju svojih vlasničkih prava na stanovima.
<u>2.</u>	<u>Pod rednim brojem 2.</u> Nasrin Strlić	Nije točno označen članak	<u>Pod rednim brojem 2.</u> Načelni prijedlozi i mišljenje na nacrt akta ili dokumenta: <i>Buduci da je lista namijenjena ljudima koji nisu bili u mogućnosti niti su u mogućnosti kupovinom nekretnine riješiti svoje stambeno pitanje, te placaju godinama i desetljećima trzisnu cijenu najma, trebalo bi upravo to uzeti u obzir. Da pojasnim, ako građani podnositelji zahtjeva placaju eur mjescno stan ili</i>	<u>Pod rednim brojem 2.</u> Prijedlog se ne prihvaća . Člankom 5. stavkom 1. točkom 6. Nacrta prijedloga Odluke propisan je cenzus koji ne smiju prelaziti

			<i>i vise, mislim da bi i taj iznos trebao ulaziti u cenzus, tj oduzimati se od ukupnih prihoda. Plaćanje visokih najmnina je i glavni uzrok postajanja ovakvih politika, pa je onda smisleno upravo iznose koji placaju oni koji nemaju alaternative vazan faktor u ukupnoj procjeni prioriteta.</i>	ukupni dohodak i ukupni primici podnositelja zahtjeva i članova njegovog obiteljskog domaćinstva da bi ostvarili pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam odnosno uvrštenje na Listu. Predloženom odredbom cenzus je određen u nižem postotku u odnosu na ranije važeće Odluke.
<u>3.</u>	<u>Pod rednim brojem 3.</u> Lorena Burić	Nije točno označen članak	<u>Pod rednim brojem 3.</u> Načelni prijedlozi i mišljenje na nacrt akta ili dokumenta: <i>Smatram da je u samim uvjetima sve navedeno no bez obzira, znajući da su liste za stan duge (i sama sam na njoj bila od 2010-2024.godine) za osobe koje nisu u mogućnosti podignuti kredit ili nemaju nikakvog nasljedstva smo ograničeni jedino na tu opciju kako bi bili stambeno osigurani. Ono sto predlažem, da se također uvede kao jedan od uvjeta, period proveden na listi za stambeno zbrinjavanje. S obzirom na emormno visoke cijene nekretnina koje imaju tendenciju rasta, gradski je stan jedina opcija za osobe slične ili iste pozadine.</i>	<u>Pod rednim brojem 3.</u> Prijedlog se ne prihvaća. Člankom 6. Nacrta prijedloga Odluke kao jedno od mjerila na temelju kojih se utvrđuje Lista prioriteta za davanje stanova u najam je uvrštenje na prethodnoj Listi te je u članku 18. propisano da podnositelju zahtjeva na temelju uvrštenja na Listu prioriteta važeću u trenutku objavje javnog poziva za novu Listu pripada 2 boda. Ovo mjerilo nisu sadržavale ranije Odluke.
<u>4.</u>	<u>Pod rednim brojem 4.</u> Jelena Lalić	Nije točno označen članak	<u>Pod rednim brojem 4.</u> Nije naveden prijedlog ili primjedba	<u>Pod rednim brojem 4.</u>

Na temelju članka 19.a i članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15-ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) i članka 46. 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) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____2025. godine, donijelo je

ODLUKU o najmu stanova

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuju uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stanova i stambenih prostora u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) u najam, najamnina te prava i obveze ugovornih strana u svezi sa najmom stana ili dijela stana.

Riječi i pojmovi koji se koriste u ovoj Odluci, a koji imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 2.

Stanovi iz članka 1. ove Odluke daju se u najam:

1. prema socioekonomskom statusu,
2. prema posebnim uvjetima.

Članak 3.

Stanovi se daju u najam temeljem Javnog poziva.

Stanovi se mogu dati u najam i neposredno, u slučajevima propisanim ovom Odlukom.

Članak 4.

Pojedini pojmovi u smislu ove Odluke imaju sljedeće značenje:

1. obiteljsko domaćinstvo čine podnositelj zahtjeva i članovi njegove obitelji, i to: bračni ili izvanbračni drug, životni partner, neformalni životni partner, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni ili izvanbračni drugovi odnosno životni i neformalni životni partneri, pastarci, posvojenici, posvojitelji te osobe koje je podnositelj zahtjeva dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona, pod uvjetom da s podnositeljem zahtjeva odnosno najmoprimcem stanuju i da su na dan objave Javnog poziva prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj zahtjeva;
2. samohrani roditelj je roditelj ili posvojitelj koji živi sam s djetetom, sam skrbi o njemu i sam ga uzdržava;
3. stan je skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Iznimno, u smislu ove Odluke, stanom se smatra i skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz iako nemaju sve potrebne sporedne prostorije, ali postoje tehnički uvjeti da se one izgrade putem preinake ili adaptacije odnosnog prostora;

4. stan uvjetan za stanovanje je stan koji ispunjava minimalne tehničke uvjete propisane Pravilnikom o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 18/11) (u daljnjem tekstu: Pravilnik);
5. stan neuvjetan za stanovanje je stan koji ne ispunjava minimalne tehničke uvjete propisane Pravilnikom;
6. odgovarajući stan je stan u kojem svakom članu obiteljskog domaćinstva pripada jedna soba, osim bračnim drugovima, izvanbračnim drugovima, životnim partnerima i neformalnim životnim partnerima kojima pripada samo jedna soba;
7. stambeni prostor je skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje nemaju prijeko potrebne sporedne prostorije i ne postoje tehnički uvjeti za njihovu gradnju, ne čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i nemaju poseban ulaz ili skup prostorija namijenjenih za stanovanje smještenih u tavanskom ili mansardnom prostoru zgrade u kojem je omjer između ukupne površine prostorija prostora s visinom manjom od 1,50 m i ukupne površine svih prostora veći ili jednak koeficijentu 0,35 utvrđenog propisima;
8. soba je prostorija koja je šira od dva metra i čija ukupna površina iznosi najmanje 7m²;
9. ukupni dohodak i ukupni primici su sva novčana sredstva ostvarena po osnovi rada, mirovine, primitaka od imovine ili na neki drugi način (primjerice, primitak od udjela u kapitalu, kamate od štednje i sl.) ostvarena u tuzemstvu i u inozemstvu sukladno propisima o oporezivanju dohotka, a umanjena za iznos uplaćenog poreza i prireza;

II. DAVANJE STANOVA U NAJAM PREMA SOCIOEKONOMSKOM STATUSU

1. Uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam

Članak 5.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam ima državljanin Republike Hrvatske koji najmanje tri mjeseca prije objave Javnog poziva ima prebivalište na području grada Rijeke ako:

1. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada ili Republike Hrvatske ili stan ili kuću u vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja na području Republike Hrvatske,
2. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu imali u vlasništvu, suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja stan ili kuću u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam,
3. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, ne koriste stan u vlasništvu Grada bez valjane pravne osnove,
4. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu otkupili stan prema odredbama zakona kojim se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo pa i u slučaju da su isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,
5. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje,
6. ukupni dohodak i ukupni primici obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvareni u prethodnoj godini ne prelaze iznose kako slijedi:
 - a) za samca - 70% prosječne mjesečne isplaćene neto plaće po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske u prethodnoj godini (u daljnjem tekstu: prosječna isplaćena plaća);
 - b) za obitelj sa dva i više člana - 40% prosječne isplaćene plaće po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu.

Uvjete iz stavka 1. točke 1. do 5. ovoga članka trebaju zadovoljiti kumulativno, svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu.

Stanovanje u obiteljskom domaćinstvu dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu (ne starijem od 30 dana) za sve članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u zahtjevu, izdanom od strane nadležne policijske uprave, na temelju kojeg je moguće nedvojbeno utvrditi da su svi članovi obiteljskog domaćinstva trajno nastanjeni na istoj adresi.

Postojanje bračne zajednice dokazuje se izvatom iz matične knjige vjenčanih (ne starijem od 30 dana).

Postojanje izvanbračne zajednice dokazuje se vlastoručno pisanom izjavom o postojanju izvanbračne zajednice danom pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja zahtjeva, izvanbračnog druga i dva svjedoka, s time da svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika.

Postojanje životnog partnerstva osoba istog spola dokazuje se izvatom iz registra životnog partnerstva ili drugom odgovarajućom javnom ispravom (ne starijom od 30 dana).

Postojanje neformalnog životnog partnerstva osoba istog spola dokazuje se vlastoručno pisanom izjavom o postojanju neformalnog životnog partnerstva osoba istog spola, danom pod kaznenom odgovornošću, potpisanom od strane podnositelja zahtjeva, životnog partnera i dva svjedoka, s time da svi potpisi na izjavi moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika.

Srodstvo podnositelja zahtjeva s članom obiteljskog domaćinstva dokazuje se izvatom iz matične knjige rođenih za sve članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu (ne starijem od 30 dana).

Podnositelj zahtjeva uz zahtjev dostavlja potpisanu izjavu o suglasnosti za obradu osobnih podataka.

Članak 6.

Redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Lista prioriteta) utvrđuje se na osnovu sljedećih mjerila:

1. duljine prebivanja na području grada Rijeke,
2. ostvarenog radnog staža u Republici Hrvatskoj,
3. sudjelovanja u Domovinskom ratu,
4. broja članova obiteljskog domaćinstva,
5. broja maloljetne djece i djece na redovitom školovanju,
6. zdravstvenog stanja,
7. socijalnog stanja,
8. godina života,
9. uvrštenja na prethodnoj Listi prioriteta.

Članak 7.

Za bodovanje prema mjerilima iz članka 6. ove Odluke uzet će se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje na dan objave Javnog poziva.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području grada Rijeke pripada **1 bod**.

Godine prebivanja u smislu stavka 1. ovoga članka, dokazuju se uvjerenjem o prebivalištu izdanom od strane nadležne policijske uprave odnosno drugom odgovarajućom dokumentacijom izdanom od nadležnog tijela iz koje se na nedvosmislen način može utvrditi prebivanje na području grada Rijeke (npr. potvrda o pohađanju škole u određenom razdoblju, potvrda zdravstvene ustanove i slično).

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada **0,5 bodova**.

Godine radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj dokazuju se elektroničkim zapisom o radnom pravnom statusu (e-radnom knjižicom) ili preslikom izvornika radne knjižice.

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva, za sudjelovanje u Domovinskom ratu, pripada **7,5 bodova**.

Sudjelovanje u Domovinskom ratu podrazumijeva oružani otpor agresoru i djelovanje u izravnoj svezi s tim otporom (odlazak u postrojbu, na borbeni položaj i povratak).

Sudjelovanje u Domovinskom ratu dokazuje se potvrdom Ministarstva obrane odnosno Ministarstva unutarnjih poslova.

Članak 11.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripada:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| a) I - II skupina | 12,5 bodova |
| b) III - VI skupina | 10 bodova |
| c) VII - X skupina | 7,5 bodova |

Podnositelju zahtjeva koji je član uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada **15 bodova**.

Status člana uže obitelji iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje se sukladno zakonu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva prema broju članova obiteljskog domaćinstva pripada:

- | | |
|---|------------------|
| a) Samac | 3 boda |
| b) 2 člana obiteljskog domaćinstva | 6 bodova |
| c) 3 člana obiteljskog domaćinstva | 9 bodova |
| d) 4 člana obiteljskog domaćinstva i više | 12 bodova |

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva za svako maloljetno dijete i za dijete na redovitom školovanju pripadaju po **2 boda**.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka, za maloljetno dijete dokazuje se rodnim listom, a za dijete na redovitom školovanju potvrdom škole odnosno visokog učilišta.

Podnositelju zahtjeva, koji je samohrani roditelj djeteta iz stavka 1. ovoga članka pripadaju **3 boda po djetetu**.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 3. ovoga članka dokazuje se potvrdom Hrvatskog zavoda za socijalni rad ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Bodovi iz stavaka 1. i 3. ovoga članka međusobno se isključuju.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva kojemu je priznat status roditelja njegovatelja pripada **5 bodova**.

Podnositelju zahtjeva kojemu je priznato pravo na dopust za njegu djeteta s težim smetnjama u razvoju ili pravo na rad s polovicom punog radnog vremena u trajanju od najmanje 6 mjeseci ili čije dijete ostvaruje pravo na inkluzivni dodatak pripada **5 bodova**.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rješenjem Hrvatskog zavoda za socijalni rad o priznavanju prava na status roditelja njegovatelja, ovjerenim potvrdom ovršnosti.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 2. ovoga članka dokazuje se rješenjem Hrvatskom zavoda za zdravstveno osiguranje o priznavanju prava na dopust za njegu djeteta s težim smetnjama u razvoju ili pravno na rad s polovicom punog radnog vremena, odnosno rješenjem Hrvatskog zavoda za socijalni rad o priznavanju prava na inkluzivni dodatak, ovjerenim potvrdom ovršnosti ili potvrdom o zadnjem primitku sredstava od nadležnog tijela.

Bodovi iz stavaka 1. i 2. ovoga članka međusobno se isključuju.

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu, pripadaju bodovi:

- a) za utvrđeni stupanj invaliditeta iznad 50% **10 bodova**
- b) za utvrđeni stupanj invaliditeta do 50% (uključujući i 50%) **5 bodova**

Ispunjavanje uvjeta utvrđenog stupnja invaliditeta dokazuje se rješenjem nadležnog tijela.

Članak 16.

Podnositelju zahtjeva koji je korisnik zajamčene minimalne naknade pripadaju **3 boda**.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rješenjem Hrvatskog zavoda za socijalni rad i zadnjom potvrdom o primitku sredstava Hrvatskog zavoda za socijalni rad.

Članak 17.

Podnositelju zahtjeva starijem od 60 godina pripada **5 bodova**.

Članak 18.

Podnositelju zahtjeva na temelju uvrštenja na Listu prioriteta koja je važeća u trenutku objave Javnog poziva pripadaju **2 boda**.

Članak 19.

Utvrđeni bodovi prema mjerilima iz članka 8. do 18. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prioriteta.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prednost pri utvrđivanju redoslijeda na Listi prioriteta ima podnositelj zahtjeva koji ostvari veći broj bodova redoslijedom sljedećih kriterija:

1. bodovi ostvareni na temelju članka 13. ove Odluke,
2. bodovi ostvareni na temelju članka 14. ove Odluke,
3. bodovi ostvareni na temelju članka 8. ove Odluke,
4. bodovi ostvareni na temelju članka 10. ove Odluke.

2. Postupak i tijela za davanje stanova u najam

Članak 20.

Odluku o raspisivanju i objavi Javnog poziva (u daljnjem tekstu: Javni poziv) za prikupljanje zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta donosi Gradonačelnik Grada (u daljnjem

tekstu: Gradonačelnik) na prijedlog Upravnog odjela za gradsku imovinu, Odsjeka za upravljanje objektima stambene namjene (u daljnjem tekstu: Upravni odjel).

Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka objavljuje se na oglasnoj ploči Grada, Titov trg 3 (prizemno), na oglasnoj ploči Hrvatskog zavoda za socijalni rad, Laginjina 11a, Rijeka i na mrežnim stranicama Grada, a obavijest o raspisivanju Javnog poziva objavljuje se u dnevnom tisku.

Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka obavezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- mjerila za utvrđivanje reda prvenstva,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku roka i mjesta za podnošenje zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta,
- naznaku mjesta i datuma objave Prijedloga Liste prioriteta,
- naznaku roka za izjavu prigovora na Prijedlog Liste prioriteta,
- naznaku roka i mjesta objave Konačne Liste prioriteta.

Članak 21.

Cjelokupni postupak za utvrđivanje Liste prioriteta provodi Povjerenstvo za utvrđivanje Liste prioriteta (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo ima tri člana i isti broj zamjenika, od kojih su dva člana i dva zamjenika predstavnici Upravnog odjela, a jedan član i jedan zamjenik su predstavnici Upravnog odjela za zdravstvo, socijalnu zaštitu i unapređenje kvalitete života.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od dvije godine.

Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja Upravni odjel.

Članak 22.

Zahtjev za uvrštenje na Listu prioriteta podnosi se Upravnom odjelu, i to:

- osobno (na mjestu označenom u Javnom pozivu), ili
- putem pošte (na adresu: Grad Rijeka, Rijeka, Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima stambene namjene, Titov trg 3).

Članak 23.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta sukladno odredbama ove Odluke.

Sve isprave podnositelj zahtjeva može dostaviti u izvorniku (originalu), u ovjerenoj preslici ili u neovjerenoj preslici. Kada podnositelj zahtjeva dostavlja isprave u neovjerenoj preslici, prilikom predaje zahtjeva obavezan je dati na uvid i izvornike dokumenata čije se preslike prilažu uz zahtjev.

Ako je zahtjev podnesen izvan roka, odbacit će se.

Ako podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete iz članka 5. ove Odluke, zahtjev će se odbiti.

Za nepotpune zahtjeve, podnositelju zahtjeva odredit će se dopunski rok od pet dana za dopunu zahtjeva potrebnom dokumentacijom.

Ako podnositelj zahtjeva ni nakon isteka roka iz stavka 5. ovoga članka ne dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom, izvršit će se bodovanje bez bodovanja mjerila za koje je trebalo dopuniti zahtjev, a ako se radi o dokumentaciji kojom se dokazuje ispunjavanje uvjeta iz članka 5. ove Odluke zahtjev će se odbiti.

Članak 24.

Zahtjeve podnesene u roku i koji ispunjavaju uvjete iz članka 5. ove Odluke Povjerenstvo će bodovati sukladno mjerilima iz članka 6. ove Odluke.

Nakon provedenog postupka iz stavka 1. ovoga članka Povjerenstvo utvrđuje Prijedlog Liste prioriteta, Popis podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Popis podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Članak 25.

Prijedlog Liste prioriteta sadrži:

- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva,
- ime i prezime podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Prijedloga Liste,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Popis podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni sadrži:

- ime i prezime podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Popisa podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni,
- razlog odbijanja zahtjeva,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Popis podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni sadrži:

- ime i prezime podnositelja zahtjev,
- mjesto i datum utvrđivanja Popisa podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni,
- razlog zbog kojeg je zahtjev odbačen,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Prijedlog Liste prioriteta iz stavka 1. ovoga članka i Popisi podnositelja zahtjeva iz stavaka 2. i 3. ovoga članka objavljuju se na oglasnim pločama Grada, Titov trg 3 (prizemno) i Hrvatskog zavoda za socijalni rad, Laginjina 11a, Rijeka (prizemno) te na mrežnim stranicama Grada, na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.

Članak 26.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redoslijed i izvršeno bodovanje na prijedlogu Liste prioriteta.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor ukoliko je njegov zahtjev odbijen te se nalazi na Popisu podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor ukoliko je njegov zahtjev odbačen te se nalazi na Popisu podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Prigovor iz stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka podnosi se Gradonačelniku putem Upravnog odjela, u roku od osam dana od dana objavljivanja prijedloga Liste prioriteta, Popisa podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Popisa podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Odluku o prigovoru donosi Gradonačelnik na temelju prijedloga Povjerenstva te se ona u pisanom obliku s obrazloženjem dostavlja podnositelju zahtjeva u roku od 30 dana od dana isteka roka za podnošenje prigovora.

Odluka Gradonačelnika po prigovoru je konačna.

Članak 27.

Konačnu Listu prioriteta na prijedlog Povjerenstva utvrđuje Gradonačelnik.

Konačna Lista prioriteta utvrđuje se za razdoblje od dvije godine.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, kada za to postoje opravdani razlozi, Gradonačelnik može za određeno vremensko razdoblje produžiti rok važenja konačne Liste prioriteta.

Članak 28.

Konačna Lista prioriteta sadrži:

- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva,
- ime i prezime podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja konačne Liste prioriteta.

Konačna Lista prioriteta objavljuje se na oglasnim pločama Grada, Titov trg 3 (prizemno) i Hrvatskog zavoda za socijalni rad, Laginjina 11a, Rijeka (prizemno) te na mrežnim stranicama Grada, na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.

Članak 29.

Podnositelj zahtjeva je dužan odmah o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta iz članka 5. ove Odluke, pisanim putem izvijestiti Upravni odjel.

Članak 30.

Postupak davanja stanova u najam temeljem Liste prioriteta provodi Povjerenstvo za davanje stanova u najam.

Povjerenstvo za davanje stanova u najam ima tri člana i isti broj zamjenika, od kojih su svi predstavnici Upravnog odjela.

Povjerenstvo za davanje stanova u najam imenuje Gradonačelnik na vrijeme od dvije godine.

Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo za davanje stanova u najam obavlja Upravni odjel.

Članak 31.

Davanje stana i stambenog prostora u najam obavlja se prema redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta.

Članak 32.

Prije davanja stana ili stambenog prostora u najam Upravni odjel obavlja provjeru udovoljavaju li podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva i dalje uvjetima iz članka 5. ove Odluke.

Podnositelj zahtjeva neposredno prije davanja stana ili stambenog prostora u najam daje izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika da on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu i dalje udovoljavaju svim uvjetima iz članka 5. ove Odluke.

Ako se utvrdi da podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu više ne udovoljavaju uvjetima iz članka 5. ove Odluke, brisat će se rješenjem s Liste prioriteta.

Brisanje s Liste prioriteta izvršit će se i ako se tijekom važenja Liste prioriteta utvrdi da podnositelj zahtjeva ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva više ne udovoljavaju uvjetima iz članka 5. ove Odluke, kao i ako se utvrdi da je podnositelj zahtjeva dao lažne podatke i na temelju njih ostvario pravo na uvrštenje na Listu prioriteta.

Ukoliko podnositelj zahtjeva koji je uvršten na Listu prioriteta podnese zahtjev za brisanje, rješenjem će se brisati s Liste prioriteta.

Članak 33.

Ako se za vrijeme važenja Liste prioriteta utvrdi da su podnositelj zahtjeva koji je uvršten na Listu prioriteta, njegov bračni odnosno izvanbračni drug, životni partner odnosno neformalni životni partner ili maloljetno dijete stekli u vlasništvo, suvlasništvo ili neki drugi

oblik korištenja kuću ili stan na području Republike Hrvatske, brisat će se rješenjem s Liste prioriteta.

Brisanje s Liste prioriteta izvršit će se i ako su osobe iz stavka 1. ovoga članka stečenu kuću ili stan otuđile po bilo kojoj pravnoj osnovi.

Članak 34.

Podnositelj zahtjeva daje pisanu izjavu da za stanovanje prihvaća stan odnosno stambeni prostor koji mu se daje u najam kao trajno rješenje stambenog pitanja te se smatra da je trajno stambeno zbrinut.

Podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti odgovarajući stan, koji je uvjetan za stanovanje, brisat će se rješenjem s Liste prioriteta.

Podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti stambeni prostor ili stan neuvjetan za stanovanje, neće se brisati s Liste prioriteta.

Članak 35.

Ako za vrijeme važenja Liste prioriteta dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva je dužan izvijestiti Upravni odjel o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan uz dostavu odgovarajuće dokumentacije (rodni list, vjenčani list, smrtni list i druga odgovarajuća dokumentacija).

Ako se prilikom davanja stana u najam utvrdi da je broj članova obiteljskog domaćinstva veći ili manji od broja koji je podnositelj zahtjeva naveo u svom zahtjevu, podnositelju zahtjeva ponuditi će se stan koji odgovara stvarnom broju članova obiteljskog domaćinstva sukladno članku 4. stavku 1. točki 6. ove Odluke.

Ako u slučaju iz stavka 2. ovoga članka podnositelj zahtjeva odbije ponuđeni odgovarajući stan, koji je uvjetan za stanovanje, brisat će se rješenjem s Liste prioriteta.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka Upravni odjel obavlja provjeru udovoljavaju li podnositelj zahtjev i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva uvjetima iz članka 5. ove Odluke.

U slučaju iz stavaka 1. i 2. ovoga članka podnositelj zahtjeva zadržava bodove koje ima na konačnoj Listi prioriteta.

Članak 36.

U slučaju kada od uvrštenja na konačnu Listu prioriteta pa do davanja stana u najam dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga navedenog kao člana obiteljskog domaćinstva, mjesto na Listi prioriteta odnosno pravo na davanje stana u najam zadržava onaj bivši bračni drug koji je odlukom suda određen kao roditelj s kojim će maloljetno dijete, posvojenik ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti živjeti.

Ako bivši bračni drugovi nemaju maloljetno dijete, posvojenika ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti, izvršiti će se bodovanje na osnovu mjerila propisanih za uvrštenje na Listu prioriteta iz članka 6. ove Odluke i to za svakog bivšeg bračnog druga pojedinačno.

Pravo na mjesto na Listi prioriteta odnosno pravo na davanje stana zadržat će onaj bivši bračni drug koji je temeljem obavljenog bodovanja iz stavka 2. ovoga članka ostvario veći ukupni broj bodova.

U svrhu bodovanja bivši bračni drugovi dostaviti će isprave i dokaze koji se temeljem članka 5. ove Odluke prilažu uz zahtjev za dodjelu stana u najam, a koji su važeći u trenutku bodovanja.

Odredbe ovoga članka primjenjuje se i u slučaju prestanka izvanbračne zajednice, prestanka životnog partnerstva i prestanka neformalnog životnog partnerstva.

Članak 37.

U slučajevima iz članaka 32., 33., 34., 35. i 36. ove Odluke, Upravni odjel donosi rješenje.

Protiv rješenja Upravnog odjela, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Gradonačelniku u roku od osam dana od dana primitka rješenja.

Odluka Gradonačelnika po prigovoru je konačna.

Članak 38.

Podnositelj zahtjeva je obvezan prihvatiti stan koji je odgovarajući s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva i koji je uvjetan za stanovanje.

U slučaju kada Grad ne raspolaže stanom iz stavka 1. ovoga članka, podnositelju zahtjeva ponudit će se i stan koji nije odgovarajući, ali samo u slučaju kada stan ima jednu sobu manje od odgovarajućeg stana.

Ako bi podnositelju zahtjeva primjenom odredbe članka 4. stavka 1. točke 6. ove Odluke pripadao stan veći od trosobnog stana, podnositelj zahtjeva može prihvatiti trosobni stan kao odgovarajući.

U slučaju prihvaćanja stana iz stavaka 2. i 3. ovoga članka smatrat će se da je podnositelj zahtjeva trajno stambeno zbrinut.

Članak 39.

Podnositelj zahtjeva koji je sukladno članku 38. ove Odluke prihvatio ponuđeni stan, obvezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od pet dana od dana dostavljanja poziva.

Ako se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku iz stavka 1. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana te će se rješenjem brisati s Liste prioriteta.

Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Gradonačelniku u roku od osam dana od dana primitka rješenja.

Odluka Gradonačelnika po prigovoru je konačna.

III. DAVANJE STANOVA U NAJAM PREMA POSEBNIM UVJETIMA

Članak 40.

Izvan Liste prioriteta stan se može dati u najam:

1. osobi - najmoprimcu i vlasniku stana koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarne nepogode (potres, poplava, požar i slično) u kom slučaju se stan daje u najam na vrijeme do osposobljavanja tog stana za stanovanje, a najdulje na vrijeme od 1 godine,
2. osobi koja koristi stan u vlasništvu Grada koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti zgrade utvrđen neuvjetnim za stanovanje, na isti rok na koji je sklopljen ugovor temeljem kojeg koristi taj stan,
3. osobi koja koristi stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Grad ili kada je u pitanju interes ili obveza Grada na vrijeme od 10 godina,
4. osobi koja je u oblasti zdravstva, kulture, sporta, visokog školstva, pravosuđa i policije ostvarila priznate rezultate rada koji su značajni za Grad, koja je svojim radom pridonijela ili se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili ako je ta osoba od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj je zaposlena ili kojom se bavi, može se dati stan u najam na vrijeme dok osoba kojoj je stan dodijeljen obavlja posao odnosno djelatnost zbog koje je stan dodijeljen, a najdulje na vrijeme od 5 godina,

5. osobi koja temeljem ugovora o najmu stana koristi stan u vlasništvu Grada koji je u smislu članka 66. ove Odluke utvrđen neuvjetnim za stanovanje u kojem slučaju se stan daje u najam na isti rok na koji je sklopljen ugovor temeljem kojeg koristi taj stan,
6. osobi koja nije uvrštena na Listu prioriteta, može se dodijeliti stan u najam na prijedlog Upravnog odjela za zdravstvo, socijalnu zaštitu i unapređenje kvalitete života zbog zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih, obiteljskih ili sličnih razloga na vrijeme od 10 godina,
7. osobi koja temeljem ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od 15 godina koristi stan koji joj 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.

Stanovi iz stavka 1. točaka 1., 2., 3., 5., 6. i 7. ovoga članka daju se u najam na osnovu odluke Gradonačelnika, a na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

Stanovi iz stavka 1. točke 4. ovoga članka daju se u najam na temelju odluke Gradonačelnika, a na prijedlog tijela ili institucije u kojoj je osoba zaposlena ili će biti zaposlena, ili na prijedlog nadležnog upravnog odjela ili drugog nadležnog tijela. Godišnje je po ovoj osnovi moguće dodijeliti najviše pet stanova.

Ugovori sklopljeni temeljem stavka 1. točaka 3., 5., 6. i 7. ovoga članka mogu se obnoviti sukladno članku 43. stavku 2. ove Odluke.

Ugovori sklopljeni temeljem stavka 1. točke 4. ovoga članka mogu se obnoviti na isto vremensko razdoblje.

Članak 41.

Izvan Liste prioriteta mogu se dati u najam i stanovi koji se uređuju sredstvima za koja je Grad uspješno aplicirao na natječaju Primorsko-goranske županije, Republike Hrvatske, Europske unije ili slično, sukladno uvjetima natječaja na temelju kojega su sredstva ostvarena, te mjerilima iz ove Odluke.

Stanovi iz stavka 1. ovoga članka daju se u najam na osnovi Javnog poziva koji se raspisuje na temelju odluke Gradonačelnika, a na prijedlog Upravnog odjela.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 42.

Ugovor o najmu stana u ime Grada kao najmodavca s najmoprimcem sklapa Gradonačelnik ili osoba koju za to ovlasti Gradonačelnik.

Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu ovršnog zakona i zakona kojim se uređuje javno bilježništvo.

Troškove solemnizacije i ostale troškove u svezi sklapanja ugovora o najmu stana snosi najmoprimac.

Stan se daje u najam slobodan od osoba i stvari. O primopredaji se sastavlja zapisnik.

Članak 43.

Ugovor o najmu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina ukoliko ovom Odlukom nije propisan drugačiji rok.

Po isteku trajanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto vremensko razdoblje, pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora i da i dalje ispunjava sve uvjete iz članka 5. ove Odluke.

Članak 44.

Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 60 dana od sklapanja ugovora o najmu stana te u istom roku zatražiti prijavu prebivališta za sebe i članove svog obiteljskog domaćinstva.

Ako najmoprimac ne useli u stan i ne zatraži prijavu prebivališta za sebe i članove svog obiteljskog domaćinstva u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu u roku od sljedećih osam dana.

Članak 45.

Iznimno od odredbe članka 44. stavka 2. ove Odluke, na zahtjev najmoprimca, Upravni odjel može posebnom odlukom najmoprimcu odobriti produženje roka za useljenje u stan kada utvrdi da za to postoje opravdani razlozi.

Najmoprimcu će se na njegov zahtjev odobriti produženje roka za useljenje u stan i u slučaju kada Povjerenstvo za kategorizaciju stanova iz članka 65. ove Odluke utvrdi da je u stanu potrebno izvršiti radove u svrhu njegova osposobljavanja za redovno stanovanje.

Rok za useljenje ne može biti duži od šest mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu stana.

Na zahtjev najmoprimca, Upravni odjel može osloboditi najmoprimca od plaćanja najamnine za vremensko razdoblje u kojem mu je produljen rok za useljenje u stan sukladno odredbama stavaka 1. i 2. ovoga članka.

Oslobađanje od plaćanja najamnine i vremensko razdoblje za koje je najmoprimac oslobođen od plaćanja najamnine utvrđuje se u suglasnosti odnosno ugovoru o adaptaciji iz članka 52. stavka 1. ove Odluke.

U slučaju iz stavka 4. ovoga članka, najmoprimac je u obvezi plaćati sve ostale troškove u svezi korištenja stana.

Članak 46.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati ugovorenu najamninu i druge troškove u svezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Članak 47.

Visinu slobodno ugovorene najamnine za stanove koji se daju u najam po Listi prioriteta i prema posebnim uvjetima, utvrđuje Gradonačelnik.

Visina najamnine iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se po m² stana odnosno stambenog prostora.

U slučaju promjene visine najamnine iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac je u obvezi plaćati najamninu u novom iznosu bez izmjene ugovora o najmu.

Članak 48.

Visina najamnine za m² stana odnosno stambenog prostora koji se daje u najam ne može biti određena u iznosu nižem od iznosa doprinosa po m² stana za zajedničku pričuvu zgrade u kojoj se stan odnosno stambeni prostor nalazi.

Članak 49.

Najmoprimac može, osim u slučaju iz članka 45. stavka 4. ove Odluke, biti oslobođen od plaćanja najamnine i u sljedećim slučajevima:

1. nemogućnosti korištenja stana zbog izvođenja većih radova na sanaciji zajedničkih dijelova zgrade, za vrijeme dok se ti radovi izvode;
2. nemogućnosti korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično, za vrijeme dok se ne omogući korištenje stana.

Članak 50.

Kontrolu naplate najamnine obavlja Upravni odjel.

Članak 51.

Najmoprimci mogu stanove koje koriste temeljem ugovora o najmu stana sukladno ovoj Odluci međusobno zamijeniti, uz prethodnu pisanu suglasnost Upravnog odjela.

Upravni odjel će odobriti zamjenu stanova pod uvjetom da se stanovi koji su predmet zamjene koriste temeljem važećih ugovora s Gradom te da se zamjenom stana postigne korištenje odgovarajućeg stana u smislu članka 4. stavka 1. točke 6. ove Odluke.

Iznimno, Upravni odjel može najmoprimcu zbog posebno uvjetovanih razloga (zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih) u zamjenu za stan koji koristi dati u najam drugi stan.

Ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da se broj članova obiteljskog domaćinstva smanjio u odnosu na broj članova u vrijeme sklapanja ugovora o najmu stana, najmoprimcu se može osigurati drugi stan.

Rokovi na koje su bili sklopljeni ugovori o najmu stana neće se mijenjati, već se primjenjuju rokovi na koje su bili sklopljeni prvotni ugovori o najmu stana.

U slučajevima iz stavaka 3. i 4. ovoga članka, najmoprimac je dužan predati Gradu stan u stanju uvjetnom za stanovanje, što utvrđuje Povjerenstvo za kategorizaciju stanova.

Članak 52.

Najmoprimac može obavljati preinake i adaptacije u stanu samo na osnovu prethodne pisane suglasnosti Grada i sklopljenog ugovora o adaptaciji stana.

Pod preinakom i adaptacijom razumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina te namjena pojedinih prostorija u stanu ili se bitno mijenja prostor.

Ako je za izvođenje radova iz stavka 2. ovoga članka potrebno ishoditi određeno odobrenje ili dozvolu nadležnog tijela, isto će učiniti najmoprimac uz prethodnu suglasnost Upravnog odjela.

Najmoprimac koji je vlastitim ulaganjima izveo radove u stambenom prostoru temeljem kojih je taj prostor kategoriziran kao stan, ima pravo do isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu plaćati najmninu u visini najamnine za stambeni prostor.

O završetku radova najmoprimac je dužan izvijestiti Upravni odjel.

Članak 53.

U slučaju iz članka 52. ove Odluke, najmoprimac nema pravo na povrat uložениh sredstava.

Članak 54.

Najmoprimac je u obvezi jednom godišnje dostavljati Upravnom odjelu:

1. javnobilježnički ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva koje je u izjavi dužan poimence

- navesti nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu, najmu ili bilo kojem drugom obliku korištenja drugi stan ili kuću na području Republike Hrvatske i
2. uvjerenje Porezne uprave o ukupnom dohotku i ukupnim primicima za prethodnu godinu za najmoprimca i članove njegovog obiteljskog domaćinstva.

Članak 55.

U slučaju da se utvrdi da najmoprimac i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva više ne udovoljavaju uvjetu iz članka 5. stavka 1. točke 6. ove Odluke, najmoprimac će plaćati najamninu na sljedeći način:

1. ako ukupni dohodak i ukupni primici ne prelaze dvostruki iznos imovinskog cenzusa iz članka 5. stavka 1. točke 6. ove Odluke najmoprimac je dužan plaćati najamninu uvećanu za 50% od iznosa najamnine utvrđene odlukom Gradonačelnika za stanove koji se daju u najam temeljem Liste prioriteta.
2. ako ukupni dohodak i ukupni primici prelaze dvostruki iznos imovinskog cenzusa iz članka 5. stavka 1. točke 6. ove Odluke najmoprimac je dužan plaćati najamninu uvećanu za 100% od iznosa najamnine utvrđene odlukom Gradonačelnika za stanove koji se daju u najam temeljem Liste prioriteta.

U slučaju promjene visine najamnine zbog okolnosti iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac je u obvezi plaćati najamninu u novom iznosu bez izmjene ugovora o najmu.

Članak 56.

Grad je obavezan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema zakonu kojim se uređuju prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stana ili dijela stana (u daljnjem tekstu: Zakon), ovoj Odluci i odredbama ugovora o najmu stana.

Najmoprimac može koristiti stan samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.

Članak 57.

Najmoprimac je obavezan stan održavati u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja s time da je isti obavezan redovno ličiti i održavati zidove, stropove i stolariju, održavati sanitarnu opremu s pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima uključujući i kutni nadžbukni ventil, održavati električne prekidače, utičnice i rasvjetna tijela.

Najmoprimac je obavezan omogućiti izvođenje radova radi sprječavanja nastanka štete u stanu kojeg je najmoprimac, na zajedničkim dijelovima zgrade ili u stanu drugog korisnika ili vlasnika.

Članak 58.

Upravni odjel obavlja redovnu kontrolu korištenja stanova u najmu.

Upravni odjel obavlja i izvanrednu kontrolu korištenja stanova u slučaju sumnje da se stanovi koriste suprotno odredbama ugovora, ove Odluke i Zakona, u kojem slučaju se kontrola korištenja stanova može izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

Članak 59.

Najmoprimac je obavezan omogućiti kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana.

Kontrolu korištenja stana obavlja ovlaštena osoba u Upravnom odjelu. O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.

Činjenice utvrđene zapisnikom iz stavka 2. ovoga članka predstavljaju osnovu za otkaz odnosno raskid ugovora o najmu stana.

Članak 60.

U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog ili izvanbračnog duga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera. Ako bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili posvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu.

O nastaloj promjeni iz stavka 1. ovoga članka najmoprimac ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva dužni su obavijestiti Grad u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca i podnijeti zahtjev za prijenos ugovora, odnosno iskazati namjeru da ne žele produžiti ugovorni odnos.

Osoba iz stavka 1. ovoga članka ima pravo na prijenos prava i dužnosti iz ugovora o najmu ukoliko je živjela s najmoprimcem, ima prijavljeno prebivalište na adresi stana za cijelo vrijeme korištenja stana i ispunjava uvjete propisane člankom 5. ove Odluke.

Ako osobe iz stavka 1. ovoga članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu, protekom roka od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca, smatrat će se da stan koriste bez ugovora o najmu stana.

Članak 61.

Ugovor o najmu prestaje na način određen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom.

Članak 62.

Grad će, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana i u sljedećim slučajevima:

1. ako najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug, životni partner odnosno neformalni životni partner te maloljetno dijete stekne u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od tri mjeseca od dana stjecanja;
2. ako član obiteljskog domaćinstva naveden u ugovoru o najmu stana, koji zajedno s najmoprimcem koristi stan i to: punoljetni srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorki, posvojenici i posvojitelji te bračni ili izvanbračni drug, formalni ili neformalni životni partner navedenih članova stekne u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od tri mjeseca od dana stjecanja;
3. ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na najam stana.

Iznimno od odredbe stavka 1. točke 2. ovoga članka, Grad neće raskinuti ugovor o najmu stana s najmoprimcem ako članovi obiteljskog domaćinstva, a koji su stekli nekretninu u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja, nakon stjecanja nekretnine napuste stan, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od tri mjeseca od dana stjecanja nekretnine.

Članak 63.

U slučajevima iz članka 62. stavka 1. ove Odluke, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu slobodan od osoba i stvari u roku od tri mjeseca od dana stjecanja prava vlasništva, suvlasništva ili dugog oblika korištenja odnosno sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku od tri mjeseca od dana kada je Grad najmoprimca izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana sukladno odredbama ove Odluke.

U slučaju iz članka 62. stavka 2. ove Odluke, član obiteljskog domaćinstva najmoprimca brisati će se iz ugovora o najmu stana rješenjem Upravnog odjela.

Članak 64.

Grad će, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u sljedećim slučajevima:

1. ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje, time da se smatra da stan nije korišten za stanovanje kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,
2. ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru koriste stan ili dio stana za obavljanje poslovne djelatnosti ili imaju registriranu poslovnu djelatnost ili sjedište poslovne djelatnosti na adresi stana,
3. ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
4. ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama članka 57. ove Odluke i ugovora o najmu stana,
5. ako najmoprimac i drugi korisnici stana ometaju ostale korisnike/suvlasnike u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanova i zajedničkih dijelova zgrade,
6. ako se najmoprimac i drugi korisnici stana neovlašteno i bez suglasnosti ostalih korisnika/suvlasnika zgrade u kojoj se stan nalazi koriste zajedničkim dijelovima zgrade ili ako zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
7. ako najmoprimac u stanu obavlja preinake i adaptacije bez prethodne pisane suglasnosti Grada, odnosno bez sklopljenog ugovora o adaptaciji,
8. ako najmoprimac odbije omogućiti izvođenje radova radi sprječavanja nastanka štete u stanu kojeg je najmoprimac, na zajedničkim dijelovima zgrade ili u stanu drugog korisnika ili vlasnika
9. ako najmoprimac odbije dostaviti traženu dokumentaciju na poziv Grada.

U slučajevima iz stavka 1. ovoga članka najmoprimac je obvezan Gradu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari. Otkazni rok za iseljenje najmoprimca je tri mjeseca, a počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

Članak 65.

Povjerenstvo za kategorizaciju stanova (dalje: Povjerenstvo za kategorizaciju) utvrđuje predstavlja li skup prostorija stan ili stambeni prostor.

Povjerenstvo za kategorizaciju se sastoji od tri člana i istog broja zamjenika od kojih su svi predstavnici Upravnog odjela za gradsku imovinu.

Gradonačelnik imenuje članove i zamjenike Povjerenstva za kategorizaciju stanova na vrijeme od dvije godine.

Članak 66.

Osim kategorizacije stanova, Povjerenstvo za kategorizaciju utvrđuje:

1. potrebu izvođenja radova radi osposobljavanja stana za redovno stanovanje, radove koji se u stanu imaju izvesti radi dovođenja stana u stanje potrebno za redovno stanovanje te rok u kojem se imaju izvesti radovi u smislu članka 45. ove Odluke,
2. nemogućnost korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično,
3. mogućnost korištenja odnosno nekorištenja stanom za vrijeme izvođenja radova te u slučaju drugih nepredvidivih situacija,
4. minimalne tehničke uvjete uređenja koje mora zadovoljavati stan prije njegova davanja u najam, sukladno Pravilniku.

Članak 67.

Upravni odjel podnosi jednom godišnje izvješće Gradonačelniku o izvršenim dodjelama i zamjenama stanova i oslobađanju najmoprimaca od plaćanja najamnine.

Članak 68.

U postupku provedbi radnji prema ovršnom naslovu o iseljenju iz stana u vlasništvu Grada, u ime i za račun Grada, sudjeluje službenik Upravnog odjela.

Upravni odjel obavlja poslove preuzimanja stana od ranijeg korisnika odnosno njegovih nasljednika kada po bilo kojem osnovu prestane ugovor o najmu stana.

Ključevi stana iz stavka 2. i 3. ovoga članka pohranjuju se u Upravnom odjelu.

O primopredaji stana sastavlja se zapisnik.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 69.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju stanova u najam ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/02, 10/08 i 18/06), osim odredbe članka 51. stavka 1. točke 2. koja se i dalje primjenjuje.

Članak 70.

Lista prioriteta za davanje stanova u najam utvrđena za razdoblje od 2024. do 2027. godine utvrđuje se kao važeća Lista za davanje stanova u najam do donošenja odluke o utvrđivanju nove Liste prioriteta za davanje stanova u najam prema odredbama ove Odluke.

Članak 71.

Stupanjem na snagu ove Odluke, na prava i obveze najmoprimaca koji imaju zaključene ugovore o najmu stanova primjenjivat će se odredbe ove Odluke osim ako je ugovorom o najmu stana izrijekom drugačije uređeno.

Članak 72.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".