

Na temelju članka 19.a 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 i 94/17) 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 12. prosinca 2024. godine, donijelo je

## **ODLUKU o najmu stanova za priuštivo stanovanje**

### **I. OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

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

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 za priuštivo stanovanje se daju u najam temeljem Javnog poziva za prikupljanje prijava za davanje stanova u najam za priuštivo stanovanje (u daljnjem tekstu: Javni poziv).

#### **Članak 3.**

Pojedini pojmovi u smislu ove Odluke imaju sljedeće značenje:

1. obiteljsko domaćinstvo čine podnositelj prijave i članovi njegove obitelji, i to: bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni ili izvanbračni drugovi odnosno životni partneri ili neformalni životni partneri, pastorc, posvojenici, posvojitelji te osobe koje je podnositelj prijave dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona, pod uvjetom da s podnositeljem prijave odnosno najmoprimcem stanuju i da su na dan objave Javnog poziva prijavljeni na istoj adresi prebivališta kao i podnositelj prijave;
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.
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).

### **II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE U NAJAM STANOVA ZA PRIUŠTIVO STANOVANJE**

#### **Članak 4.**

Pravo podnošenja prijave na Javni poziv ima punoljetni državljanin Republike Hrvatske do navršenih 45 godina života koji na dan objave Javnog poziva ima prebivalište na području grada Rijeke ako:

1. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi 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 prijavi nisu imali u vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja stan ili kuću u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva,
3. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje,
4. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nisu u sudskom sporu s Gradom,
5. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi nemaju dugovanja prema Gradu,
6. su on ili njegov bračni drug, izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u radnom odnosu,
7. on i njegov bračni drug, izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner nisu koristili stan u vlasništvu Grada temeljem Javnog poziva za davanje stanova u najam za priuštivo stanovanje u razdoblju od 5 godina prije objave Javnog poziva.

Uvjete iz točaka 1. do 5. stavka 1. ovoga članka trebaju zadovoljiti kumulativno svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u prijavi.

Stanovanje u obiteljskom domaćinstvu dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu (ne starijem od 30 dana) za sve članove obiteljskog domaćinstva koji su navedeni u prijavi, 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 vjenčanim listom (ne starijim od 30 dana).

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

Srodstvo podnositelja prijave s članom obiteljskog domaćinstva dokazuje se rodnim listom ili izvatom iz matice rođenih za sve članove obiteljskog domaćinstva navedene u prijavi (ne stariji od 30 dana).

Podnositelj prijave je dužan uz prijavu dostaviti potpisanu izjavu o suglasnosti za obradu osobnih podataka.

## **Članak 5.**

Lista podnositelja prijave na javni poziv za davanje u najam stanova za priuštivo stanovanje (u daljnjem tekstu: Lista za priuštivo stanovanje) utvrđuje se na osnovu sljedećih mjerila:

1. duljine prebivanja na području grada Rijeke,
2. ostvarenog radnog staža u Republici Hrvatskoj,
3. godina života,
4. zaposlenja podnositelja prijave ili njegovog bračnog druga/izvanbračnog druga/životnog partnera/neformalnog životnog partnera na radnom mjestu koje je deficitarno,
5. stručne spreme,
6. maloljetna djeca i djeca na redovnom školovanju.

Pod pojmom deficitarna zanimanja u smislu ove Odluke smatraju se zvanja na razini regionalnih i lokalnih tržišta rada za kojima postoji potreba prema aktualnim Preporukama za obrazovnu upisnu politiku i politiku stipendiranja koje izrađuje Hrvatski zavod za zapošljavanje. Pri tom su mjerodavni podaci koji se odnose na Primorsko-goransku županiju, odnosno Grad Rijeku.

#### **Članak 6.**

Za bodovanje prema mjerilima iz članka 5. ove Odluke uzet će se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje na dan objave Javnog poziva.

#### **Članak 7.**

Podnositelju prijave 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.

#### **Članak 8.**

Podnositelju prijave za svaku godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada **1 bod**.

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

#### **Članak 9.**

Podnositelju prijave od navršenih 18 godina do navršenih 30 godina života pripada **10 bodova**, a podnositelju prijave od navršenih 30 godina do navršenih 45 godina života pripada **15 bodova**.

#### **Članak 10.**

Podnositelju prijave ili njegovom bračnom drugu, izvanbračnom drugu, životnom partneru ili neformalnom životnom partneru koji je zaposlen na radnom mjestu koje je deficitarno pripada **5 bodova**.

Na temelju stavka 1. ovoga članka moguće je ostvariti najviše 5 bodova.

Činjenica iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se potvrdom o zaposlenju koju izdaje poslodavac ili važećim ugovorom o radu.

#### **Članak 11.**

Podnositelju prijave na temelju njegove stručne spreme pripada:

- za završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski studij, odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili stručni studij kojim se stječe najmanje 180 ECTS bodova (6. i 7. stupanj) **20 bodova**,
- za završeno trogodišnje strukovno obrazovanje, gimnazijsko srednjoškolsko obrazovanje, četverogodišnje i petogodišnje strukovno srednjoškolsko obrazovanje te studij čijim završetkom se stječe manje od 180 ECTS bodova (4. i 5. stupanj) **10 bodova**,
- za završen poslijediplomski znanstveni magistarski studij, poslijediplomski sveučilišni (doktorski) studij te obranjenju doktorsku disertaciju izvan studija (8. stupanj) dodatnih **5 bodova**.

Razina obrazovanja iz stavka 1. podstavaka 1. i 2. ovoga članka dokazuje se svjedodžbom o završenom školovanju, diplomom, elektroničkim zapisom o radnom pravnom statusu (e-radnom knjižicom) ili preslikom izvornika radne knjižice.

Akademski stupanj iz stavka 1. podstavka 3. ovoga članka dokazuje se sveučilišnom diplomom ili potvrdom visokog učilišta o stjecanju akademskog stupnja doktora znanosti.

### **Članak 12.**

Podnositelju prijave koji ima maloljetno dijete ili dijete na redovitom školovanju pripadaju **3 boda**, neovisno o broju djece.

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 prijave koji je samohrani roditelj djeteta iz stavka 1. ovoga članka pripadaju **4 boda**, neovisno o broju djece.

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

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

### **Članak 13.**

Utvrđeni bodovi prema uvjetima i mjerilima iz članaka 7. do 12. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje Lista za priuštivo stanovanje.

Ako dva ili više podnositelja prijave ostvare jednaki broj bodova, prednost pri utvrđivanju Liste za priuštivo stanovanje ima podnositelj prijave koji ostvari veći broj bodova redoslijedom sljedećih kriterija:

1. bodovi ostvareni na temelju članka 10. ove Odluke,
2. bodovi ostvareni na temelju članka 7. ove Odluke,
3. po datumu rođenja podnositelja prijave, na način da prednost ima podnositelj prijave koji je mlađi.

## **III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM ZA PRIUŠTIVO STANOVANJE**

### **Članak 14.**

Odluku o raspisivanju i objavi Javnog poziva i stanovima koji se daju u najam za priuštivo stanovanje 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 se objavljuje na oglasnoj ploči Grada, Titov trg 3 (prizemno) 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,
- broj stanova koji su predmet Javnog poziva, uz tlocrt stana i podatke o strukturi stana,
- kriterije za utvrđivanje reda prvenstva,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz prijavu,
- naznaku roka i mjesta za podnošenje prijave za davanje stanova,
- naznaku mjesta i datuma objave Prijedloga Liste za priuštivo stanovanje,
- naznaku roka za izjavu prigovora na Prijedlog Liste za priuštivo stanovanje,
- naznaku roka i mjesta objave Konačne Liste za priuštivo stanovanje.

### **Članak 15.**

Postupak za davanje u najam stanova za priuštivo stanovanje provodi Povjerenstvo za davanje stanova u najam za priuštivo stanovanje (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 odgoj i obrazovanje, kulturu, sport i mlade, Odsjeka za odgoj, obrazovanje i mlade.

Povjerenstvo osniva i imenuje Gradonačelnik na vrijeme od dvije godine.

Stručne i administrativno tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja Upravni odjel.

### **Članak 16.**

Prijava na Javni poziv za davanje u najam stana za priuštivo stanovanje 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 17.**

Podnositelj prijave dužan je uz prijavu priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost prijave sukladno odredbama ove Odluke.

Sve isprave podnositelj prijave može dostaviti u izvorniku (originalu), u ovjerenj preslici ili u neovjerenj preslici. Kada podnositelj prijave dostavlja isprave u neovjerenj preslici, prilikom predaje prijave obavezan je dati na uvid i izvornike dokumenata čije se preslike prilažu uz prijavu.

Prijava podnesena izvan roka odbacit će se.

Ako podnositelj prijave ne ispunjava uvjete iz članka 4. ove Odluke, prijava će se odbiti.

Za nepotpune prijave podnositelju prijave odredit će se dopunski rok od 5 dana za dopunu prijave potrebnom dokumentacijom.

Ako podnositelj prijave ni nakon isteka roka iz stavka 5. ovoga članka ne dopuni prijavu potrebnom dokumentacijom, izvršit će se bodovanje bez bodovanja mjerila za koje je trebalo dopuniti prijavu, a ako se radi o dokumentaciji kojom se dokazuje ispunjavanje uvjeta iz članka 4. ove Odluke, prijava će se odbiti.

### **Članak 18.**

Povjerenstvo će svaku prijavu razmatrati sukladno uvjetima iz članka 4. ove Odluke te ukoliko su ispunjeni uvjeti bodovati sukladno mjerilima iz članka 5. ove Odluke.

Nakon provedenog postupka iz stavka 1. ovoga članka, Povjerenstvo utvrđuje Prijedlog Liste za priuštivo stanovanje, Popis podnositelja prijave čije su prijave odbijene i Popis podnositelja prijave čije su prijave odbačene.

### **Članak 19.**

Prijedlog Liste za priuštivo stanovanje sadrži:

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

Popis podnositelja prijave čije su prijave odbijene sadrži:

- ime i prezime podnositelja prijave,
- mjesto i datum utvrđivanja Popisa podnositelja prijave čije su prijave odbijene,
- razlog odbijanja prijave,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Popis podnositelja prijave čije su prijave odbačene sadrži:

- ime i prezime podnositelja prijave,
- mjesto i datum utvrđivanja Popisa podnositelja prijave čije su prijave odbačene,

- razlog odbacivanja prijava,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Prijedlog Liste iz stavka 1. ovoga članka i Popisi podnositelja prijava iz stavaka 2. i 3. ovoga članka objavljuju se na oglasnim pločama Grada, Titov trg 3 (prizemno) te na mrežnim stranicama Grada, na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.

### **Članak 20.**

Podnositelj prijave ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redoslijed i izvršeno bodovanje na prijedlogu Liste za priuštivo stanovanje.

Podnositelj prijave ima pravo podnijeti prigovor ukoliko je njegova prijava odbijena te se nalazi na Popisu podnositelja prijava čije su prijave odbijene.

Podnositelj prijave ima pravo podnijeti prigovor ukoliko je njegova prijava odbačena te se nalazi na Popisu podnositelja prijava čije su prijave odbačene.

Prigovor iz stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka podnosi se Gradonačelniku putem Upravnog odjela, u roku od 8 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste za priuštivo stanovanje, Popisa podnositelja prijava čije su prijave odbijene i Popisa podnositelja prijava čije su prijave odbačene.

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

Odluka Gradonačelnika po prigovoru je konačna.

### **Članak 21.**

Konačnu Listu za priuštivo stanovanje na prijedlog Povjerenstva utvrđuje Gradonačelnik.

Lista za priuštivo stanovanje vrijedi do dovršetka postupka davanja u najam stanova koji su bili predmet Javnog poziva.

### **Članak 22.**

Konačna Lista za priuštivo stanovanje sadrži:

- redni broj podnositelja prijave,
- ime i prezime podnositelja prijave,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja prijave,
- mjesto i datum utvrđivanja Konačne Liste za priuštivo stanovanje.

### **Članak 23.**

Podnositelj prijave je dužan odmah o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta iz članka 4. ove Odluke, pisanim putem izvijestiti Upravni odjel.

### **Članak 24.**

Stan se daje u najam prema redoslijedu uvrštenosti podnositelja prijava na Listi za priuštivo stanovanje.

Podnositelji prijava pozivaju se na razgled stanova prema redoslijedu uvrštenosti na Listi za priuštivo stanovanje.

Podnositelj prijave prihvaća stan pisanom izjavom.

Podnositelj prijave koji odbije prihvatiti ponuđeni stan o tome daje pisanu izjavu i gubi pravo na najam stana temeljem važeće Liste za priuštivo stanovanje, a stan će biti ponuđen podnositelju prijave koji je idući po redoslijedu uvrštenosti na Listi za priuštivo stanovanje.

## **Članak 25.**

Podnositelj prijave koji je sukladno odredbi članka 24. ove Odluke prihvatio ponuđeni stan, obvezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od 5 dana od dana dostavljanja poziva.

Ako se podnositelj prijave 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 i gubi pravo na najam stana koji se daje u najam temeljem tog javnog poziva.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, stan će se ponuditi podnositelju prijave koji je idući po redoslijedu uvrštenosti na Listi za priuštivo stanovanje.

## **IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

### **Članak 26.**

Ugovor o najmu stana za priuštivo stanovanje (u daljnjem tekstu: ugovor o najmu stana) u ime Grada kao najmodavca sa najmoprimcem sklapa Gradonačelnik ili osoba koju za to ovlasti Gradonačelnik.

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

Troškove solemnizacije ugovora o najmu stana snosi najmoprimac.

### **Članak 27.**

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od najdulje pet godina.

Po isteku trajanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o najmu stana može se obnoviti najviše jednom na isto vremensko razdoblje na koje je sklopljen.

### **Članak 28.**

Stan se u najam daje slobodan od osoba i stvari.

O primopredaji stana se sastavlja zapisnik.

### **Članak 29.**

Prije sklapanja ugovora o najmu stana podnositelj prijave je dužan uplatiti polog u visini jedne mjesečne najamnine i dostaviti dokaz o uplati pologa Upravnom odjelu.

Ukoliko podnositelj prijave ne uplati polog, gubi pravo na najam stana koji se daje u najam temeljem tog Javnog poziva.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, stan će se ponuditi podnositelju prijave koji je idući po redoslijedu uvrštenosti na Listi za priuštivo stanovanje.

### **Članak 30.**

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

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 15 dana od sklapanja ugovora o najmu stana te u istom roku zatražiti prijavu prebivališta za sebe i članove svojeg obiteljskog domaćinstva.

Ako najmoprimac ne useli u stan i ne zatraži prijavu prebivališta za sebe i članove svojeg 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 8 dana.

### **Članak 31.**

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

### **Članak 32.**

Visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Gradonačelnik.

Visina najamnine iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se po m<sup>2</sup> stana.

Visina najamnine za m<sup>2</sup> stana koji se daje u najam ne može biti određena u iznosu nižem od iznosa doprinosa po m<sup>2</sup> stana za zajedničku pričuvu zgrade u kojoj se stan nalazi.

### **Članak 33.**

Najmoprimac 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.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac je obavezan plaćati druge troškove u vezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

### **Članak 34.**

Kontrolu naplate najamnine obavlja Upravni odjel.

### **Članak 35.**

Najmoprimci ne mogu stanove koje koriste temeljem ugovora o najmu stana sukladno ovoj Odluci međusobno zamijeniti.

Najmoprimac ne može vlastitim ulaganjem obavljati preinake i adaptacije, odnosno izvoditi građevinske radove u stanu.

### **Članak 36.**

Najmoprimac je u obvezi jednom godišnje dostavljati Upravnom odjelu javnobilježnički ovjerenu izjavu danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu, suvlasništvu, najmu ili bilo kojem drugom obliku korištenja drugi stan ili kuću na području Republike Hrvatske.

### **Članak 37.**

Grad je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema zakonu kojim se uređuju prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem 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 38.**

Ugovorom se utvrđuju obveze najmoprimca u svezi održavanja stana.

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 sa pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima uključujući i kutni nadžbukni ventil, održavati električne prekidače, utičnice i rasvjetna tijela.



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

#### **Članak 39.**

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, Odluke i Zakona, u kojem slučaju se kontrola korištenja stanova može izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

#### **Članak 40.**

Najmoprimac je obvezan omogućiti Gradu 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 3. ovoga članka predstavljaju osnovu za otkaz odnosno raskid ugovora o najmu stana.

#### **Članak 41.**

U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga, izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera.

Ako osoba navedenih u stavku 1. ovoga članka 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 nastalim okolnostima 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. i 2. 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 4. ove Odluke.

Ako osobe iz stavka 2. 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 42.**

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

#### **Članak 43.**

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 stan ili kuću u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obvezan obavijestiti Grad u roku od 3 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, pastorc, posvojenici i posvojitelji te bračni ili izvanbračni dug, formalni ili neformalni životni partner navedenih članova, stekne u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili bilo koji

drugi oblik korištenja stan ili kuću u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od 3 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 dodjelu stana u najam.

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 3 mjeseca od dana stjecanja nekretnine.

#### **Članak 44.**

U slučaju iz članka 43. stavka 1. ove Odluke, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu slobodan od osoba i stvari i uvjetan za stanovanje u roku od 3 mjeseca od dana stjecanja prava vlasništva odnosno sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku od 3 mjeseca od dana kada ga je Grad izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana sukladno odredbama ove Odluke.

U slučaju iz članka 43. stavka 2. ove Odluke, član obiteljskog domaćinstva najmoprimca briše se iz ugovora o najmu stana odlukom Upravnog odjela.

#### **Članak 45.**

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 vraćaju 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 38. 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,
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 dužan 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 46.**

Upravni odjel podnosi jednom godišnje izvješće Gradonačelniku o provedenim postupcima za davanje u najam stanova za priuštivo stanovanje.

#### **Članak 47.**

Najmoprimac je obvezan nakon isteka trajanja ugovora o najmu stana predati stan prazan od osoba i stvari, uvjetan za stanovanje i bez oštećenja Gradu, te podmiriti najamninu i sve ostale troškove stanovanja nastale do dana predaje.

O predaji stana u posjed Gradu sastavlja se zapisnik o primopredaji stana.

#### **Članak 48.**

Polog iz članka 29. ove Odluke vraća se najmoprimcu u roku od 8 dana od predaje stana, ukoliko se prilikom predaje stana Gradu utvrdi da je stan neoštećen, svježe oličen, prazan od osoba i stvari i uvjetan za stanovanje te da najmoprimac nema dug za dospjelu najamninu.

Na iznos pologa koji se vraća najmoprimcu ne obračunavaju se kamate.

Ukoliko se prilikom primopredaje utvrdi da je stan oštećen ili da nije ispražnjen od stvari, odnosno ukoliko najmoprimac ima dug za dospjelu najamninu, Grad će zadržati polog.

Grad će iz primljenog iznosa pologa namiriti nastale troškove prema sljedećem redoslijedu:

1. pretrpljenu štetu na stanu,
2. troškove i obveze koji mogu nastati tijekom trajanja ugovora o najmu stana,
3. zakonsku zateznu kamatu za nepravodobno plaćenu najamninu,
4. dospjelu neplaćenu najamninu.

Zadržavanje pologa ne isključuje mogućnost pokretanja sudskog postupka protiv najmoprimca.

U slučaju da iznos pologa ne bude dostatan za podmirenje troškova iz stavka 3. ovoga članka, prije pokretanja sudskog postupka Grad će s najmoprimcem nastojati riješiti spor mirnim putem.

#### **Članak 49.**

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.

### **V. ZAVRŠNA ODREDBA**

#### **Članak 50.**

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

KLASA: 024-01/24-01/132  
URBROJ: 2170-1-01-00-24-5  
Rijeka, 12. prosinca 2024.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE**

**Predsjednica  
Gradskog vijeća  
Ana Trošelj, v. r.**