

# Grad Rijeka

## 23.

Na osnovu članka 51. Zakona o najmu stanova («Narodne novine» broj 91/96) i članka 61. Statuta Grada Rijeke («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 23/01) i članka 15. stavka 1. Poslovnika Poglavarstva Grada Rijeke («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 4/02), Poglavarstvo Grada Rijeke, na sjednici 2. travnja 2002. godine, donijelo je

### ODLUKU o davanju stanova u najam

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuju uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stana, koji je u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) u najam, najamnina te prava i obveze ugovornih strana.

##### Članak 2.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na davanje u najam postojećeg stambenog prostora koji se, sukladno odredbama Zakona o najmu stanova, ne može smatrati stanom.

Pod stambenim prostorom, u smislu prethodnog stavka ovoga članka, podrazumijeva se skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje nemaju prijeko potrebne sporedne prostorije, ne čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i nemaju poseban ulaz.

#### II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

##### Članak 3.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam ima državljanin Republike Hrvatske koji ima prebivalište na području Grada ako:

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu, nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada ili stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu na području Republike Hrvatske,

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu, ne koriste stan u vlasništvu Grada Rijeke bez valjane pravne osnove,

- on ili članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu, nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,

- ukupni prosječni mjesečni netto prihod obiteljskog domaćinstva podnosioca zahtjeva ostvaren u prethodnoj godini, a čine ga sva sredstva ostvarena po osnovi rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način, ne prelazi dvostruki iznos posljednjeg objavljenog iznosa prosječne mjesečne netto plaće isplaćene u Republici Hrvatskoj (na dan objave Javnog poziva).

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

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu stavka 1. ovoga članka smatra se bračni drug te osoba koja s njim stanuje:

srodnici po krvi u pravoj liniji, pastorčad i usvojenici, usvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti sa bračnom zajednicom.

Status izvanbračne zajednice utvrđuje se u vanparničnom postupku.

##### Članak 4.

Stan iz članka 1. ove Odluke, daje se u najam podnosiocu zahtjeva prema redosljednom utvrđenom Listom prioriteta za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Lista prioriteta).

Lista prioriteta za davanje stanova u najam utvrđuje se na osnovu sljedećih uvjeta i mjerila:

1. dužine prebivališta na području Grada,
2. godina radnog staža,
3. sudjelovanja u Domovinskom ratu,
4. broja članova obiteljskog domaćinstva,
5. djece na redovnom školovanju,
6. zdravstvenog stanja,
7. socijalnog stanja,
8. godina života.

##### Članak 5.

Podnosiocu zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Grada pripadaju 3 boda.

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

##### Članak 6.

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

##### Članak 7.

Podnosiocu zahtjeva, ovisno o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu, pripada:

- |  |            |
|--|------------|
| a) najmanje 4 mjeseca u razdoblju od 30. 05. 1991. - 15. 01. 1992. | 6 bodova   |
| b) od 4 - 6 mjeseci  | 3 boda     |
| c) od 6 - 12 mjeseci   | 3,5 boda   |
| d) od 12 - 24 mjeseca  | 4,5 boda   |
| e) od 24 - 36 mjeseci  | 5,5 boda   |
| f) od 36 - 48 mjeseci  | 6 bodova   |
| g) više od 48 mjeseci  | 7,5 bodova |

Bodovi navedeni u točki a) i bodovi navedeni u točkama b) - g) međusobno se isključuju.

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 nadležnog tijela Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova.

##### Članak 8.

Podnosiocu zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu Domovinskog rata prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripadaju bodovi i to:

I. - II. skupina	12,5 bodova
III. - VI. skupina	10 bodova
VII. - X. skupina	7,5 bodova

Podnositelju zahtjeva, članu uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 15 bodova.

## Članak 9.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

- samac	3 boda
- 2 člana obiteljskog domaćinstva	6 bodova
- 3 člana obiteljskog domaćinstva	9 bodova
- 4 člana obiteljskog domaćinstva	12 bodova
- 5 članova obiteljskog domaćinstva i više	15 bodova.

## Članak 10.

Za dijete na redovnom školovanju podnositelju zahtjeva pripada:

a) u osnovnoj školi (po djetetu)	1 bod
b) u srednjoj školi (po djetetu)	2 boda
c) na fakultetu (po djetetu)	3 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz prethodnog stavka ovoga članka dokazuje se potvrdom škole, odnosno fakulteta.

## Članak 11.

Podnositelju zahtjeva, koji se kao roditelj ili usvojitelj isključivo brine o članovima obiteljskog domaćinstva (djeci ili usvojenicima), pripada:

- za dijete (usvojenika) u dobi do 7 godina starosti	5 bodova
- za dijete (usvojenika) u dobi od 7 do 18 godina starosti, pod uvjetom da se redovno školuje	10 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz prethodnog stavka ovoga članka dokazuje se uvjerenjem Centra za socijalnu skrb ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

## Članak 12.

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili usvojitelj mentalno retardiranog, hendikepiranog i invalidnog djeteta pripada 10 bodova, pod uvjetom da se dijete (usvojenik) ne nalazi na odgoju i skrbi u ustanovi.

Ispunjavanje uvjeta iz prethodnog stavka ovoga članka dokazuje se Uvjerenjem Centra za socijalnu skrb.

## Članak 13.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva, odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu, podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi i to:

- invalidima s preko 50% invaliditeta 10 bodova, a invalidima do 50% invaliditeta 5 bodova, po prethodno pribavljenom mišljenju nadležne Invalidske komisije,
- bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti 5 bodova (prema Listi kroničnih bolesti koja je sastavni dio ove Odluke) po prethodno pribavljenom mišljenju odgovarajućeg liječnika specijaliste.

## Članak 14.

Podnositelju zahtjeva koji je korisnik stalne pomoći za uzdržavanje pripada 3 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz prethodnog stavka ovoga članka dokazuje se uvjerenjem Centra za socijalnu skrb.

## Članak 15.

Podnositelju zahtjeva starijem od 55 godina pripada 10 bodova.

## Članak 16.

Utvrđeni bodovi prema uvjetima i mjerilima iz članka 5. do 15. ove Odluke zbrajaju se, te se na osnovi ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prioriteta.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva imaju jednaki broj bodova, prednost u ostvarivanju prava na dodjelu stana u najam ima onaj podnositelj koji ima dulje vrijeme prebivanja na području Grada.

## Članak 17.

Odgovarajućim stanom u smislu ove Odluke smatra se stan u kojem svakom članu obiteljskog domaćinstva pripada jedna soba, osim supružnicima kojima pripada samo jedna soba.

U smislu odredbi ove Odluke sobom se smatra prostorija veća od 7 m<sup>2</sup>, odnosno prostorija šira od 2 metra, bez obzira na površinu prostorije.

## III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

## Članak 18.

Postupak za utvrđivanje Liste prioriteta pokreće Poglavarstvo, na prijedlog Odjela, objavom Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka objavljuje se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Grada Rijeke, Titov trg 3 (prizemno) i na oglasnoj ploči Centra za socijalnu skrb, Laginjina 11a.

Javni poziv iz prethodnog stavka ovoga članka obvezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- kriterije za utvrđivanje reda prvenstva,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku rednog broja na Listi prioriteta do kojeg se dodjeljuju u najam stanovi odnosno rednog broja od kojeg se dodjeljuju stambeni prostori u smislu članka 2. ove Odluke,
- 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 19.

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

- osobno, na mjestu označenom u javnom pozivu, ili
- putem pošte, na adresu Grad Rijeka, Rijeka, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi, Titov trg 3.

## Članak 20.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev (ispunjeni upitnik) priložiti potrebite isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta temeljem utvrđenih uvjeta iz članka 3. ove Odluke, odnosno na osnovi kojih se temeljem utvrđenih uvjeta i mjerila iz članka 4. ove Odluke, obavlja bodovanje.

## Članak 21.

Za zahtjeve koji su nepotpuni, podnositelju zahtjeva odredit će se dopunski rok od 5 dana da dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom.

Ako podnositelj zahtjeva nakon isteka roka iz prethodnog stavka ovoga članka ne upotpuni zahtjev, izvršit će se bodovanje bez bodovanja uvjeta odnosno mjerila za koje

je trebalo dopuniti zahtjev, a ukoliko se radi o uvjetu iz članka 3. ove Odluke zahtjev se neće razmatrati.

#### Članak 22.

Na osnovi obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva, utvrđuje se redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta te se utvrđuje Prijedlog Liste prioriteta.

#### Članak 23.

Prijedlog Liste prioriteta sadrži:

- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva,
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva i JMBG,
- broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Prijedloga Liste prioriteta,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Prijedlog Liste prioriteta objavljuje se na oglasnim pločama Grada Rijeke, Titov trg 3 (prizemno) i Centra za socijalnu skrb, Laginjina 11a (prizemno).

#### Članak 24.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na Prijedlogu Liste prioriteta i obavljeno bodovanje.

Prigovor iz prethodnog stavka ovoga članka podnosi se Poglavarstvu, putem Direkcije stambeni poslovi, u roku od 15 dana od dana objave Prijedloga liste prioriteta.

#### Članak 25.

Konačnu Listu prioriteta utvrđuje Poglavarstvo. Lista prioriteta utvrđuje se za razdoblje od 4 godine.

#### Članak 26.

Konačna Lista prioriteta sadrži:

- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva,
- prezime, ime i adresu podnositelja zahtjeva i JMBG,
- broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva.

Konačna Lista se objavljuje na oglasnim pločama Grada Rijeke, Titov trg 3 (prizemno) i Centra za socijalnu skrb, Laginjina 11a (prizemno).

#### Članak 27.

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

Stanovi I. kategorije se dodjeljuju podnositeljima zahtjeva od 1-300 mjesta Liste prioriteta.

Stanovi II. kategorije dodjeljuju se podnositeljima zahtjeva od 301-600 mjesta Liste prioriteta.

Stambeni prostori dodjeljuju se podnositeljima zahtjeva od 601-1000 mjesta Liste prioriteta.

#### Članak 28.

Stan I. i II. kategorije odnosno stambeni prostor iz članka 2. ove Odluke, koji su podjednake strukture, izvlače se iz omotnica na kojima je označen pojedinačni stan odnosno stambeni prostor, i na taj se način obavlja odabir stana po redoslijedu dijela Liste prioriteta utvrđene u smislu stavka 2. do 4. članka 27. ove Odluke.

Izvlačenje u smislu prethodnog stavka ovoga članka obavlja podnositelj zahtjeva prema redoslijedu na Listi prioriteta. Izvlačenje se obavlja sa minimalno 3 stana.

Ukoliko se tijekom razdoblja od 2 mjeseca ne može prikupiti minimalno 3 stana, izvlačenje se obavlja sa raspoloživim brojem stanova.

Posebna Komisija prati izvlačenje i zapisnički utvrđuje izbor stanova.

Podnositelj zahtjeva daje pisanu suglasnost da prihvaća za stanovanje stambeni prostor utvrđen u članku 2. ove Odluke.

#### Članak 29.

Prije provođenja postupka iz članka 28. ove Odluke, obavlja se provjera da li podnositelj zahtjeva odnosno članovi obiteljskog domaćinstva i dalje udovoljavaju uvjetima iz članka 3. ove Odluke.

Ukoliko se utvrdi da navedene osobe ne udovoljavaju uvjetima u smislu prethodnog stavka ovoga članka, brišu se sa Liste prioriteta.

Brisanje sa Liste podnositelja zahtjeva izvršit će se i ukoliko se tijekom važenja Liste utvrdi da podnositelj zahtjeva ili članovi obiteljskog domaćinstva više ne udovoljavaju uvjetima iz članka 3. ove Odluke.

#### Članak 30.

Podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti stan iz članka 28. ove Odluke briše se s Liste prioriteta.

Podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti stambeni prostor ne briše se s Liste prioriteta, već ima pravo na daljnje izvlačenje stambenih prostora.

Smatra se da je podnositelj zahtjeva prihvatio stan u smislu stavka 1. i 2. ovoga članka, kada potpiše izjavu o prihvatanju stana odnosno stambenog prostora.

#### Članak 31.

Ukoliko za vrijeme važenja Liste prioriteta dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva dužan je izvijestiti Odjel o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.

Ukoliko se kod sklapanja ugovora o najmu utvrdi da je broj članova obiteljskog domaćinstva manji od broja koji je podnositelj zahtjeva prikazao u svom zahtjevu, podnositelju zahtjeva ponudit će se manji stan koji odgovara stvarnom broju članova domaćinstva.

Ako u slučaju utvrđenom u prethodnom stavku ovoga članka podnositelj zahtjeva odbije ponudeni odgovarajući stan, briše se s Liste prioriteta.

#### Članak 32.

U slučajevima iz članka 29., 30. i 31. ove Odluke Odjel donosi rješenje.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Poglavarstvu protiv rješenja Odjela, u roku od 8 dana od dana dostave rješenja.

#### Članak 33.

Podnositelj zahtjeva može prihvatiti i stan koji nije odgovarajući u smislu odredbi ove Odluke, ali samo u slučaju kada stan koji prihvaća ima jednu sobu manje od odgovarajućeg stana.

U slučaju iz prethodnog stavka ovoga članka podnositelj zahtjeva dužan je dati pisanu suglasnost.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, na izričito traženje podnositelja zahtjeva, podnositelju se može ponuditi stan koji ima i više od jedne sobe manje od stana na koji ima pravo na osnovi članka 17. ove Odluke.

## IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

### 1. Ugovor o najmu stana

#### Članak 34.

U ime Grada, kao vlasnika stana - najmodavca, ugovor o najmu stana sklapa sa najmoprimcem osoba koju ovlasti gradonačelnik.

Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

#### Članak 35.

Podnositelj zahtjeva koji je u smislu odredbe članka 30. stavka 3. ove Odluke prihvatio ponuđeni stan, obavezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od 8 dana od dostave poziva.

Ukoliko se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u smislu prethodnog stavka ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana.

#### Članak 36.

U slučaju iz članka 35. stavka 2. ove Odluke, podnositelj zahtjeva briše se sa Liste prioriteta na osnovi Rješenja koje donosi Odjel.

Protiv Rješenja iz prethodnog stavka ovoga članka, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Poglavarstvu u roku od 8 dana od dana dostave Rješenja.

#### Članak 37.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju od 15 godina.

Po isteku roka iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o najmu stana obnovit će se za isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimatelj tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz Ugovora.

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

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o najmu stana u slučajevima dodjele stana temeljem odredbe članka 58. stavka 1. ove Odluke, sklapa se na vrijeme određeno odlukom Poglavarstva, odnosno nalogom gradonačelnika, ali ne duže od 15 godina.

#### Članak 38.

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

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 10 dana od sklapanja ugovora o najmu stana.

Ukoliko najmoprimac ne useli u stan 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 se briše sa Liste prioriteta na osnovi Rješenja koje donosi Odjel.

Protiv Rješenja iz stavka 4. ovoga članka, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Poglavarstvu u roku od 8 dana od dana dostave Rješenja.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu u roku od narednih 8 dana.

#### Članak 39.

Iznimno od odredbe članka 38. stavka 2. ove Odluke, na zahtjev najmoprimca, Odjel može posebnom odlukom najmoprimcu odobriti produženje roka za useljenje u stan.

Najmoprimcu će se odobriti produženje roka za useljenje u stan jedino kada Komisija za kategorizaciju stanova utvrdi da je u stanu potrebno izvršiti radove u svrhu osposobljavanja stana za redovno stanovanje.

Rok za useljenje ne može se odrediti za razdoblje duže od 6 mjeseci.

#### Članak 40.

Kada najmoprimac ili njegov bračni drug steknu u vlasništvo ili u najam useljivu kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad, ugovor o najmu stana će se raskinuti, a

najmoprimac je dužan stan predati u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari.

Rok za predaju stana iz prethodnog stavka ovoga članka je 30 dana od dana stjecanja prava vlasništva odnosno sklapanja ugovora o najmu, odnosno 30 dana od dana kada je najmodavac najmoprimca izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana.

#### Članak 41.

Ukoliko 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, najmodavac će zatražiti poništaj ugovora o najmu stana.

U slučaju iz prethodnog stavka ovoga članka najmoprimac je dužan najmodavcu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 dana od dana kada ga je na to pozvao najmodavac.

#### Članak 42.

Najmodavac je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema Zakonu i odredbama ugovora.

Ugovorom se utvrđuju obveze najmoprimca u svezi održavanja stana.

#### Članak 43.

Najmoprimac ne smije vršiti preinake i adaptacije u stanu bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca. Pod preinakom i adaptacijom podrazumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina te namjena pojedinih prostorija u stanu ili se bitno mijenja prostor.

#### Članak 44.

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

Kontrolu korištenja stana obavlja Odjel.

O obavljenoj kontroli komunalni redar sastavlja zapisnik. Činjenice utvrđene zapisnikom iz prethodnog stavka ovoga članka predstavljaju osnovu za otkaz odnosno raskid ugovora o najmu stana.

#### Članak 45.

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

- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno duže od 3 mjeseca, s time da se smatra da stan nije korišten neprekidno i kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,

- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,

- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,

- ako najmoprimac ometa ostale stanare u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanova.

### 2. Podnajam stana i zamjena stanova u najmu

#### Članak 46.

Najmoprimac ne može dati u podnajam stan ili dio stana bez prethodne pisane suglasnosti Odjela.

Odjel može dati suglasnost u smislu stavka 1. ovoga članka jedino kada se stan daje u podnajam podnositeljima zahtjeva sa Liste prioriteta, a zahtjevu za davanje stana u podnajam prileži i prijedlog Centra za socijalnu skrb ili kada zahtjev podnosi Centar za socijalnu skrb.

## Članak 47.

Najmoprimci mogu stanove koje koriste po osnovi ugovora o najmu prema odredbama ove Odluke međusobno zamijeniti uz prethodnu suglasnost Odjela.

Odjel će odobriti zamjenu stanova pod uvjetom da se stanovi koji su predmet zamjene koriste temeljem važećih ugovora sa najmodavcem te da se zamjenom stana postiže korištenje odgovarajućeg stana sukladno odredbama članka 17. ove Odluke.

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

Izuzetno od odredbe stavka 2. ovoga članka, o zahtjevu za zamjenu stanova iz posebno uvjetovanih razloga (npr. zdravstvenih), prethodnu suglasnost daje Poglavarstvo.

## 3. Najamnina

## Članak 48.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati slobodno ugovorenu najamninu i druge troškove vezane za korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Sredstva iz stavka 1. ovoga članka dio su Proračuna Grada.

## Članak 49.

Na zahtjev najmoprimca, Odjel može najmoprimca osloboditi od plaćanja najamnine za razdoblje, u kojem mu je sukladno odredbi članka 39. ove Odluke, produljen rok za useljenje u stan.

U slučaju iz prethodnog stavka ovoga članka, najmoprimac je u obvezi plaćati sve ostale troškove vezane uz korištenje stana.

Oslobađanje od plaćanja najamnine i razdoblje za koje je najmoprimac oslobođen od plaćanja najamnine, utvrđuje se odlukom iz članka 39. stavka 1. ove Odluke.

Najmoprimac može biti oslobođen od plaćanja najamnine i u slučaju:

- nemogućnosti korištenja stana zbog izvođenja većih radova na sanaciji zajedničkih dijelova zgrade, kada je investitor radova Grad,

- nemogućnosti korištenja stana uslijed elementarne nepogode.

## Članak 50.

Visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Poglavarstvo posebnim aktom.

Visina najamnine iz prethodnog stavka ovoga članka utvrđuje se za metar četvorni ovisno o kategoriji stana.

## Članak 51.

Kategorija stana koji se daje u najam određuje se na osnovi sljedećih mjerila:

I. KATEGORIJA STANA: skup prostorija namijenjen za stanovanje s potrebnim sporednim prostorijama, koje u pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju posebni glavni ulaz, odnosno;

II. KATEGORIJA STANA: skup prostorija namijenjen za stanovanje koji u pravilu, čini jednu građevinsku cjelinu i imaju posebni glavni ulaz, nema sve potrebne sporedne prostorije, ali postoje tehnički uvjeti da se isti izgrade preinakom ili adaptacijom tog prostora;

STAMBENI PROSTOR: skup prostorija koji nema potrebne sporedne prostorije i ne postoje tehnički uvjeti za izgradnju istih, te koji ne čine jednu građevinsku cjelinu i nemaju posebni glavni ulaz.

## Članak 52.

Kategoriju stana utvrđuje Komisija za kategorizaciju stanova (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisija se sastoji od 3 člana i istog broja zamjenika članova.

Članove Komisije kao i njihove zamjenike imenuje Poglavarstvo na vrijeme od 2 godine.

## Članak 53.

Osim kategorizacije stanova, Komisija za kategorizaciju stanova u smislu odredbe članka 39. stavka 2. ove Odluke utvrđuje i:

- 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,

- rok u kojem se imaju izvesti radovi iz podstavka 2. ovoga članka,

- mogućnost korištenja odnosno nekorisćenja stanom za vrijeme izvođenja radova, kao i u slučaju drugih nepredvidivih situacija.

## Članak 54.

Ugovor o najmu stana neće se sklopiti za stan za koji je Komisija iz članka 52. ove Odluke utvrdila da ima nedostatke koji ga čine neprikladnim za stanovanje.

Popis stanova iz prethodnog stavka ovoga članka Odjel je dužan dostaviti Poglavarstvu, koje donosi odluku o načinu raspolaganja tim stanovima.

## Članak 55.

Visina najamnine za metar četvorni II. kategorije stana koji se daje u najam određuje se u odnosu od 50-75% određene visine najamnine za I. kategoriju stana, a visina najamnine za stambeni prostor do 30% određene visine najamnine za I. kategoriju stana, time da ista ne može biti određena u iznosu nižem od iznosa doprinosa za zajedničku pričuvu zgrade.

## Članak 56.

Na osnovi suglasnosti iz članka 43. ove Odluke, najmoprimac može vlastitim ulaganjem izvesti radove u stanu u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja.

Ukoliko je za izvođenje radova iz prethodnog stavka ovoga članka potrebno ishoditi od nadležnog tijela određeno odobrenje ili dozvolu, isto će zatražiti Odjel.

O završetku radova najmoprimac je dužan izvijestiti Odjel.

## Članak 57.

Najmoprimac, koji vlastitim ulaganjima izvede radove u stanu, temeljem kojih je stan kategoriziran kao stan više kategorije, ima pravo do isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana, plaćati najamninu u visini ugovorene najamnine.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac nema pravo na povrat uloženi sredstava.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, najmoprimac koji vlastitim ulaganjem izvede radove u stanu ima pravo na povrat uloženi sredstava pod uvjetom da:

- su radovi izvedeni sukladno ishodovanoj suglasnosti u smislu odredbe članka 43. ove Odluke,
  - je temeljem izvedenih radova u stanu povećana prometna vrijednost stana,
  - najmoprimatelj vraća stan u posjed Gradu prije isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana.
- Uvjeti iz prethodnog stavka ovoga članka moraju biti kumulativno ispunjeni.

Visina uloženi sredstava utvrđuje se temeljem elaborata ovlaštenog vještaka građevinske struke.

#### 4. Davanje stanova u najam izvan Liste prioriteta

##### Članak 58.

Izuzetno, izvan Liste prioriteta, može se dati u najam stan u sljedećim slučajevima:

1. osobama koje koriste stan koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i sl.);

2. osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti zgrade utvrđen nepodobnim za stanovanje;

3. osobama koje koriste stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje kada je investitor Grad;

4. osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, kulture, športa, visokog školstva, pravosuđa i policije, čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili da su iste osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni;

5. osobama koje, temeljem ugovora o najmu stana, koriste stan u vlasništvu Grada koji je u smislu odredbe članka 54. ove Odluke utvrđen neprikladnim za stanovanje;

6. osobama koje, temeljem ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od 15 godina, koriste stan koji im je dodijeljen temeljem Liste prioriteta, koji je u postupku provedenom po odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, vraćen u vlasništvo prijašnjem vlasniku;

7. osobama koje nisu uvrštene na Listu prioriteta, na prijedlog Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb.

Stanovi iz stavka 1., točke 1., 2., 3., 5., 6. i 7. ovoga članka daju se u najam temeljem Odluke Poglavarstva.

Stanovi iz stavka 1. točke 4. ovoga članka daju se u najam temeljem pisanog naloga Gradonačelnika. Godišnje je po ovoj osnovi moguće dodijeliti najviše 10 stanova.

#### 5. Popis ugovora o najmu i kontrola izvršenja ugovora o najmu

##### Članak 59.

Odjel vodi popis stanova, najmodavaca i najmoprimaca i visine najamnine na području Grada.

##### Članak 60.

Odjel podnosi mjesečno izvješće Poglavarstvu o izvršenim dodjelama i zamjenama stanova u najam do 10-tog u mjesecu za prethodni mjesec.

##### Članak 61.

Kontrolu naplate najamnine obavlja Odjel.

##### Članak 62.

Odjel, Direkcija za komunalno redarstvo obavlja kontrolu korištenja stana u najmu prema godišnjem planu kontrole.

Odjel, Direkcija za komunalno redarstvo obavlja i izvanrednu kontrolu u slučaju neplaćanja najamnine ili po dojavi o nekorištenju stana od strane najmoprimatelja.

U slučaju iz prethodnog stavka ovoga članka, komunalni redar može kontrolu korištenja stana izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

##### Članak 63.

Stan u najam dodjeljuje se slobodan od osoba i stvari.

U postupku provedbi radnji prema ovršnom naslovu o iseljenju iz stana u vlasništvu Grada, u ime i za račun Grada, sudjeluje djelatnik Odjela, Direkcije za komunalno redarstvo.

Odjel, Direkcija za komunalno redarstvo obavlja poslove preuzimanja stana od ranijeg korisnika odnosno njegovih nasljednika kada po bilo kojem osnovu prestane ugovor o najmu.

Ključevi stana iz stavka 2. i 3. ovoga članka pohranjuju se u Odjelu, Direkciji stambeni poslovi. O preuzimanju ključeva od Odjela, Direkcije za komunalno redarstvo, sastavlja se zapisnik sa naznakom stana kojem ključ pripada i datuma kada je preuzet.

O provedenom postupku iz stavka 2. i 3. ovoga članka sastavlja se zapisnik.

#### V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 64.

Lista prioriteta za razdoblje 1998. - 2002. godine za davanje stanova u vlasništvu Grada u najam utvrđuje se kao važeća Lista za davanje stanova u najam do utvrđivanja nove Liste za davanje stanova u najam, a najkasnije do 31. svibnja 2002. godine.

##### Članak 65.

Sa najmoprimateljem koji koristi stan temeljem Ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od 5 godina temeljem Zaključka o reguliranju postojećeg stanja u svezi korištenja stambenog prostora u vlasništvu Grada Rijeke bez valjane pravne osnove (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 5/97), nakon isteka vremena na koje je ugovor sklopljen, sklopit će se novi ugovor o najmu stana pod uvjetom da je najmoprimatelj tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora.

U slučaju iz prethodnog stavka ovoga članka novi ugovor o najmu stana sklapa se na vrijeme od 15 godina.

##### Članak 66.

Na mjesto odredbi ugovora o najmu stana sklopljenim temeljem Odluke o davanju stanova u najam (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 3/01 - pročišćeni tekst) koje nisu u skladu s odredbama ove Odluke stupaju odredbe ove Odluke.

##### Članak 67.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju stanova u najam (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 3/01 - pročišćeni tekst).

##### Članak 68.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 022-05/02-01/18

Ur. broj: 2170-01-10-00-02-2  
Rijeka, 2. travnja 2002.

POGLAVARSTVO GRADA RIJEKE

Predsjednik Poglavarstva  
**mr. sc. Vojko Obersnel, v. r.**

**LISTA KRONIČNIH BOLESTI  
U SVEZI PRIMJENE ČLANKA 13. ODLUKE  
O DAVANJU STANOVA U VLASNIŠTVU  
GRADA RIJEKE U NAJAM**

I. skupina ZARAZNE I PARAZITARNE BOLESTI  
Tuberkuloza (A 15) (19)  
Bolesti uzrokovane virusom humane imunodeficijencije (HIV) (B 20 - B 24)

II. skupina ZLOČUDNE NOVOTVORINE  
Maligne neoplazme u uznapredovalom stadiju bolesti.

III. skupina BOLESTI KRV I KRVOTVORNOG SUSTAVA TE ODREĐENE BOLESTI IMUNOLOŠKOG SUSTAVA  
Imunodeficijencije povezane s ostalim većim poremećajima (D 82)

IV. skupina ENDOKRINE BOLESTI, BOLESTI PREHRANE I BOLESTI METABOLIZMA  
Dijabetes melitus na višestrukim komplikacijama (gangrene, itd.) (E 10)  
Poremećaji metabolizma (E 70 - E 90).

V. skupina DUŠEVNI POREMEĆAJI I POREMEĆAJI PONAŠANJA  
Poremećaji ličnosti i poremećaji ponašanja uzrokovani bolešću, oštećenjem i disfunkcijom mozga (F 07)  
Shizofrenija (F 20)  
Duševna zaostalost (F 70 - F 79)  
Poremećaji psihološkog razvoja (F 80 - F 89)  
Psihoze koje zahtijevaju kronični psihijatrijski tretman.

VI. skupina BOLESTI ŽIVČANOG SUSTAVA

Sistemne atrofije koje prije svega zahvaćaju središnji živčani sustav (G 10 - G 13)  
Alzheimerova bolest (G 30)  
Multipla skleroza (G 35)  
Ostale demijelinizirajuće bolesti središnjeg živčanog sustava (G 37)  
Mijastenija gravis i ostali mioneuralni poremećaji (G 70)  
Infantilna cerebralna paraliza (G 80)  
Hemiplegija (G 81)  
Paraplegija i tetraplegija (G 82).

VII. skupina BOLESTI OKA I OČNIH ADNEKSA  
Sljepoća i slabovidnost (H 54)

VIII. skupina BOLESTI DIŠNOG SUSTAVA  
Kronične opstruktivne bolesti pluća (J 44) sa znatnim oštećenjem respiratorne funkcije  
Astma (J 45)

IX. skupina BOLESTI PROBAVNOG SUSTAVA  
Dekompenzirana ciroza jetre i druga dekompenzirana stanja jetre

X. skupina BOLESTI MIŠIĆNO-KOŠTANOG SUSTAVA I VEŽIVNOG TKIVA  
Arthritis rheumatoides gr. II i III (M 05)  
Bolesti sistemskog vezivnog tkiva sa teškim deformitetima zgloбно-koštanog sustava.

XI. skupina BOLESTI GENITOURINARNOG SUSTAVA  
Kronična bubrežna insuficijencija (M 18)  
Bolesnici na hemodijalizi i stanja nakon transplantacije bubrega.