



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima
stambene namjene

KLASA: 370-01/20-03/22

URBROJ: 2170/01-17-30-20-1

Rijeka, 24. 07. 2020. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**Predmet: Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama
Odluke o najmu stanova**

MATERIJAL IZRADILE:

Jasminka Franki, dipl. iur.

Andrea, Perica, dipl. iur.

Voditeljica –Ravnateljica:

Gordana Tomljanović, dipl.iur.

Pročelnica:

Denis Šulina



OBRAZLOŽENJE

Nacrta prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke najmu stanova

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova objavljenom u „Narodnim novinama“ broj 68/18 dana 27. srpnja 2018. godine (dalje u tekstu: ZIDZNS), a koji Zakon je stupio na snagu 4. kolovoza 2018. godine, dopunjene su odredbe o zaštićenim najmoprimcima i zaštićenim podstanarima stanova koji nisu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, na način da su propisane obveze jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i to kako slijedi:

- U članku 28.e stavku 2. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18) - u daljnjem tekstu: ZN, jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb na čijem se području nalazi stan dužan je zaštićenom najmoprimcu, zaštićenom podstanaru, odnosno predmnijevanom najmoprimcu iz članka 28.b stavka 2. ovoga Zakona (koji na temelju posebnog propisa prima zajamčenu minimalnu naknadu), osigurati drugi odgovarajući stan u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, Grada Zagreba, Republike Hrvatske ili druge osobe u kojemu ima prava i obveze najmoprimca koji je sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamnikom, najkasnije do 31. kolovoza 2023. Ako jedinica lokalne samouprave ne raspolaže stambenim fondom ili sredstvima, obvezu prema zaštićenom najmoprimcu preuzima Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama. Ova dužnost ne prestaje istekom propisanog roka,
- U članku 28.e stavcima 3. i 4. ZN-a propisano je da zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar, odnosno predmnijevani najmoprimac, kojemu je pravo prestalo prema članku 28.c ovoga Zakona, nije dužan iseliti se iz stana koji koristi do ispunjenja dužnosti Republike Hrvatske iz stavka 1. članka 28.e, odnosno dužnosti Grada Zagreba, odnosno jedinice lokalne samouprave iz stavka 2. članka 28.e, kao i da od 1. rujna 2023. pa do ispunjenja svoje dužnosti iz stavka 1., odnosno stavka 2. članka 28.e Republika Hrvatska, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave dužna je vlasniku stana plaćati naknadu u visini slobodno ugovorene najamnine na tržištu,
- U članku 28.f stavku 2. ZN-a propisano je da troškove preseljenja iz stavka 1. članka 28.f ZN-a snosi Republika Hrvatska putem središnjeg tijela državne uprave nadležnog za hrvatske branitelje, Grad Zagreb, odnosno jedinica lokalne samouprave,
- U članku 28.g stavku 1. ZN-a propisano je da zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske ima pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam ili prodaje stana koja se provodi na temelju propisa kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja te davanja u najam ili prodaje stana koji je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske koji se daje u najam ili prodaje javnim natječajem, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u novoiznajmljeni, odnosno kupljeni stan.

Slijedom iznesenog, a radi prethodno navedenih dopuna Zakona o najmu stanova, iskazuje se potreba izmjene i dopune Odluke o najmu stanova („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 12/11, 15/11 i 54/12) - u daljnjem tekstu: Odluka, na način da se propiše prednost pod jednakim uvjetima zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam stana u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Nadalje, dana 21. prosinca 2018. godine donesen je od strane Gradonačelnika Grada Rijeke Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, koji je stupio na snagu 1. siječnja 2019. godine (Klasa: 023-01/18-

04/186-36, Urbroj: 2170/01-15-00-18-1). Pravilnikom su propisana nova radna mjesta Višeg stručnog suradnika 1 – izvidnika te stručnog suradnika 1 – izvidnika, budući da se poslovi kontrole korištenja stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada ili na upravljanju Grada, koje su do sada obavljali pojedini komunalni redari u sklopu Odjela gradske uprave za komunalni sustav preuzimaju u djelokrug Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, te se u okviru Odjela gradske uprave za komunalni sustav navedena radna mjesta ukidaju. Slijedom iznesenog, ukazuje se potreba izmjene citirane Odluke u dijelu koji se odnosi na obavljanje kontrole korištenja stanova, jer je isti posao izašao iz djelokruga Odjela gradske uprave za komunalni sustav.

Zakonom o životnom partnerstvu osoba istog spola („Narodne novine“ broj 92/14 i 98/19) propisana je institucija životnog partnerstva osoba istoga spola, kao formalna i neformalna, a koja je izjednačena s bračnom zajednicom, odnosno izvanbračnom zajednicom. Stoga se ukazala potreba da se Odluka izmijeni na način da se proširi i pobliže definira tko sve može biti član obiteljskog domaćinstva najomprorca te na koji način dokazuje svoj status.

Nadalje, u članku 17. Odluke propisano je što se smatra odgovarajućim stanom u smislu Odluke o najmu stana, a to je da svakom članu obiteljskog domaćinstva pripada samo jedna soba, a koja soba ima površinu najmanje 17 m². U praksi se ukazala potreba da se omogući najomprorcima mogućnost najma i manjeg stana od onoga koji bi bio odgovarajući za njega, a sve zbog ograničene količine stanova kojima Grad Rijeka raspolaže. Slijedom iznesenog, predlaže se izmijeniti članak 37. Odluke na način da se podnositelju zahtjeva može ponuditi i stan koji nije odgovarajući u smislu članka 17. ove Odluke, ali samo u slučaju kada stan ima jednu sobu manje od odgovarajućeg stana.

Slijedom svega naprijed navedenog, ukazala se potreba za izmjenama i dopunama Odluke o najmu stanova, a u skladu s ZIDZNS kao i Pravilnikom o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Obrazloženje odredbi predložene Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o najmu stanova

Uz članak 1.

Izmjenom članka 4. stavka 3. Odluke širi se pojam člana obiteljskog domaćinstva tako da sada obuhvaća i institut životnog partnerstva i neformalnog životnog partnerstva sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola. Dodaju se stavci 4., 5., 6., 7., 8. i 9. u kojima se propisuje dokumentacija potrebna za dokazivanje postojanja navedenih zajednica.

Uz članak 2.

U članku 14. stavku 1. Odluke termin stalna pomoć usklađuje s novim terminom iz Zakona o socijalnoj skrbi, tako da novi termin glasi zajamčena minimalna naknada, te se stoga riječi: „korisnik stalne pomoći“ zamjenjuju riječima: „korisnik zajamčene minimalne naknade“.

Uz članak 3.

U članku 17. stavku 1. umjesto riječi: „supružnici“, dodaju se riječi: „bračnim drugovima, izvanbračnim drugovima, životnim partnerima i neformalnim životnim partnerima“, a sve sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola.

Uz članak 4.

U članku 24. stavku 4. Odluke na kraju rečenice umjesto točke stavlja se zarez i dodaju se riječi: „na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka“, iz razloga jer je preveliki obim osobnih podataka koje bi se smjelo prema propisima o zaštiti osobnih podataka javno objavljivati, pa će podatke u primjeni trebati reducirati na najmanju moguću mjeru da se zadovolji načelo transparentnosti a poštuju ovi propisi.

Uz članak 5.

U članku 27. stavku 2. Odluke na kraju rečenice umjesto točke stavlja se zarez i dodaju se riječi: „na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka“, iz razloga jer je preveliki obim osobnih podataka koje bi se smjelo prema propisima o zaštiti osobnih podataka javno objavljivati, pa će podatke u primjeni trebati reducirati na najmanju moguću mjeru da se zadovolji načelo transparentnosti a poštuju ovi propisi.

Uz članak 6.

U članku 32. stavku 1. riječi: „vlasništvo ili suvlasništvo“ zamjenjuju se riječima: „vlasništvo, suvlasništvo, najam ili neki drugi oblik korištenja“.

Iza stavka 1. dodaje se stavak 2. kojim se propisuje da se neće brisati podnositelj zahtjeva koji je uvršten na Listu prioriteta s Liste u slučaju da su članovi obiteljskog domaćinstva i to punoljetni srodnici po krivi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorki, posvojenici i posvojitelji, stekli u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili drugi oblik korištenja useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske ako napuste zajedničko domaćinstvo podnositelja zahtjeva u roku od 30 dana od dana stjecanja u vlasništvo ili suvlasništvo, najam ili drugi oblik korištenja useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske, te o tome podnositelj zahtjeva obavijesti Grad Rijeku.

Uz članak 7.

U članku 33. stavku 1. Odluke riječ: „stan“ zamjenjuje se riječima: „odgovarajući stan u skladu sa člankom 17. ove Odluke“.

Uz članak 8.

U članku 35. stavku 5. iza riječi: „izvanbračne zajednice“ dodaju se riječi: „životnog partnerstva i prestanka neformalnog životnog partnerstva“, a sve sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola.

Uz članak 9.

U članku 37. Odluke propisano je kakav stan može prihvatiti podnositelj zahtjeva, te je isti članak proširen na način da je podnositelju zahtjeva omogućeno da u slučaju da Grad Rijeka ne raspolaže s odgovarajućim stanom sukladno članku 17. Odluke, podnositelj zahtjeva može prihvatiti i stan koji nije odgovarajući u smislu članka 17. ove Odluke, ali samo u slučaju kada stan ima jednu sobu manje od odgovarajućeg stana. Ako bi podnositelju zahtjeva primjenom odredbe članka 17. ove Odluke pripadao stan veći od trosobnog stana, podnositelj zahtjeva može prihvatiti trosobni stan kao odgovarajući. U slučaju prihvaćanja stana iz stavka 2. i 3. ovoga članka smatrat će se da je podnositelj zahtjeva trajno stambeno riješen.

Uz članak 10.

Mijenja se članak 44. stavak 1. podstavak 1. Odluke na način da se iza riječi: “izvanbračni drug“ dodaju riječi: „životni partner odnosno neformalni životni partner“, a sve sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istoga spola.

Iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. kojim se propisuje izuzetak od pravila, na način da najmodavac neće raskinuti ugovor o najmu stana s najmoprimcem ako članovi obiteljskog domaćinstva najmoprimca i to: punoljetni srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorki, posvojenici i posvojitelji, a koji su stekli nekretninu iz stavka 1. ovoga članka u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja, nakon stjecanja nekretnine napuste stan o čemu je najmoprimac obavezan obavijesti Grad Rijeku, u roku od 30 dana od dana stjecanja nekretnine.

Uz članak 11.

U članku 45. Odluke iza riječi: „članka 44.“ dodaju riječi: „stavka 1.“, a sve iz razloga jer se odredba

članka 45. Odluke sada odnosi samo na članak 44. stavak 1. Odluke.

Uz članak 12.

U članku 48. stavku 2. Odluke riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav" zamjenjuju se riječju: „Odjel“, a navedeno iz razloga jer su Pravilnikom o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a koji Pravilnik je stupio na snagu 1. siječnja 2019. godine (Klasa: 023-01/18-04/186-36, Urbroj: 2170/01-15-00-18-1) propisana nova radna mjesta Višeg stručnog suradnika 1 – izvidnika, te stručnog suradnika 1 – izvidnika. Naime, poslove kontrole korištenja stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada ili na upravljanju Grada, koje su do sada obavljali pojedini komunalni redari u sklopu Odjela gradske uprave za komunalni sustav, preuzeo je Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom te su u okviru Odjela gradske uprave za komunalni sustav navedena radna mjesta ukinuta.

Uz članak 13.

Mijenja se članak 49. stavak 1. Odluke na način da se iza riječi: „izvanbračni drug“ dodaju riječi: „životni partner odnosno neformalni životni partner“, a sve sukladno Zakonu o životnom partnerstvu osoba istog spola.

Uz članak 14.

Mijenja se članak 53. stavak 5. Odluke na način da se utvrđuje obveza izvještavanja Gradonačelnika o oslobađanju najmoprimca od plaćanja najamnine jednom godišnje, umjesto do sada dva puta godišnje. Navedeno iz razloga svrsishodnosti postupanja jer je mali broj takvih zahtjeva.

Uz članak 15.

Članak 56. Odluke mijenja se na način da se šire poslovi Povjerenstava za kategorizaciju stanova te se dodaje stavak 2. kojim se propisuje da kada Povjerenstvo za kategorizaciju stanova ocijeni da stan ili stambeni prostor nije uvjetan za stanovanje i da uređenje stana zahtjeva znatna materijalna sredstva, dostavit će podatke o stanu zajedno s potrebnom dokumentacijom Povjerenstvu za ocjenu opravdanosti prodaje stanova i poslovnih prostora.

Uz članak 16.

U članku 58. stavak 2. briše se, budući su člankom 56. prošireni poslovi Povjerenstva za kategorizaciju stanova koje nakon ocjene da stan odnosno stambeni prostor nije uvjetan za stanovanje i da uređenje stana zahtjeva znatna materijalna sredstva dostavlja podatke o stanu zajedno s potrebnom dokumentacijom Povjerenstvu za ocjenu opravdanosti prodaje stanova i poslovnih prostora. Ukoliko ovo Povjerenstvo ocijeni prodaju stanova opravdanom, Gradonačelnik donosi odluku o raspisivanju natječaja, sukladno Odluci o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke. Odluka se donosi za svaki stan u koji Grad Rijeka stupi u posjed odmah po stupanju te nije potrebno kao što je to propisano člankom 58. stavkom 2. da se popis stanova i stambenih prostora za koje Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdi da ima nedostatke koji ga čine neprikladnim za stanovanje dostavlja Gradonačelniku na odlučivanje o načinu raspolaganja tim stanovima.

Uz članak 17.

Iza članka 62. Odluke dodaje se članak 62.a, kojim člankom se usklađuju odredbe Odluke sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova na način da se propisuje prednost pod jednakim uvjetima zaštićenih najmoprimaca i zaštićenih podstanara u stanu koji nije u

vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske pred drugim zainteresiranim osobama prilikom davanja u najam stana u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Uz članak 18.

U članku 66. stavku 1. Odluke riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav" zamjenjuju se riječju: „Odjel“, a navedeno iz razloga jer su Pravilnikom o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a koji Pravilnik je stupio na snagu 1. siječnja 2019. godine (Klasa: 023-01/18-04/186-36, Urbroj: 2170/01-15-00-18-1), propisana nova radna mjesta Višeg stručnog suradnika 1 – izvidnika, te stručnog suradnika 1 – izvidnika. Naime, poslovi kontrole korištenja stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada ili na upravljanju Grada, koje su do sada obavljali pojedini komunalni redari u sklopu Odjela gradske uprave za komunalni sustav, preuzeti su u djelokrug Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a u okviru Odjela gradske uprave za komunalni sustav navedena radna mjesta su ukinuta.

Uz članak 19.

U članku 67. stavcima 2. i 3. Odluke riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav" zamjenjuju se riječju „Odjel“, a navedeno iz razloga jer su Pravilnikom o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a koji Pravilnik je stupio na snagu 1. siječnja 2019. godine (Klasa: 023-01/18-04/186-36, Urbroj: 2170/01-15-00-18-1), propisana nova radna mjesta Višeg stručnog suradnika 1 – izvidnika, te stručnog suradnika 1 – izvidnika. Poslovi kontrole korištenja stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada ili na upravljanju Grada, koje su do sada obavljali pojedini komunalni redari u sklopu Odjela gradske uprave za komunalni sustav, preuzeti su u djelokrug Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a u okviru Odjela gradske uprave za komunalni sustav navedena radna mjesta su ukinuta.

Uz članak 20.

Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu ove Odluke.

Zakonom o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13 i 85/15) propisana je obveza jedinicama lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave na internetskim stranicama, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku nacрте općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice, odnosno kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba. Ocjenjujući sadržaj ovog akta takvim, Gradonačelnik Grada Rijeke ga je uvrstio u Plan savjetovanja s javnošću.

Sukladno svemu naprijed navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

Z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o najmu stana, u predloženom tekstu.

2. Tekst Nacrta prijedloga iz točke 1. ovoga zaključka objavit će se na www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, u trajanju od 30 dana.

3. Zadužuju se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Ured Grada i Zavod za informatičku djelatnost za provedbu točke 2. ovoga zaključka.

