



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
IL SINDACO**

KLASA:371-02/26-03/1
URBROJ:2163-7-01-01-0019-26-7
Pula, 11. ožujak 2026.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULA - POLA**

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o davanju stanova u najam
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o davanju stanova u najam, temeljem članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15-ispravak, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 11. ožujka 2026. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o davanju stanova u najam.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pula - Pola, na nadležno postupanje.
Ovlašćuju se Peđa Grbin, gradonačelnik Grada Pula - Pola, Siniša Gordić, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Vito Paoletić, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Danijel Ferić, pročelnik Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu i Zlatko Džananović, pomoćnik pročelnika Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**GRADONAČELNIK
Peđa Grbin**

Skeniranjem ovog QR koda, sustav
će vas preusmjeriti na stranice
izvornika ovog dokumenta, kako
biste mogli provjeriti njegovu
autentičnost i vjerodostojnost.



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 i 52/25), članka 51. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20) te članka 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21 i 05/21), Gradsko vijeće Grada Pula – Pola, na sjednici održanoj dana _____ 2026. godine, donosi

ODLUKU o davanju stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuju uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stana u vlasništvu Grada Pule – Pola (u daljnjem tekstu: Grad) u najam, najamnina te prava i obveze ugovornih strana u svezi sa najmom stana, te druga pitanja u svezi sa davanjem gradskih stanova u najam.

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 za:

- stambeno zbrinjavanje na temelju socioekonomskog statusa,
- stambeno zbrinjavanje prema posebnim uvjetima

Članak 3.

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, pastorki, posvojenici, posvojitelji te osobe koje je podnositelj zahtjeva dužan uzdržavati prema odredbama posebnog zakona, pod uvjetom da s podnositeljem zahtjeva odnosno najamoprimcem 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. Primanjima obiteljskog domaćinstva smatra se prihod obiteljskog domaćinstva (podnositelja zahtjeva i svih članova) ostvaren u prethodnoj godini, a čine ga 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.

5. Odgovarajući stan je stan u kojem svakom članu obiteljskog domaćinstva pripada jedna soba, osim bračnim drugovima, životnim partnerima i neformalnim životnim partnerima kojima pripada samo jedna soba.

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 4.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam ima punoljetni državljanin Republike Hrvatske ako:

1. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada ili stan ili kuću u vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja na području Republike Hrvatske, ili vlasništvo ili suvlasništvo odgovarajućeg građevinskog zemljišta na području Republike Hrvatske koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi

2. on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu imali u vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja stan ili kuću ili vlasništvo ili suvlasništvo odgovarajućeg građevinskog zemljišta na području Republike Hrvatske koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi, u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva za podnošenje zahtjeva za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Pule-Pola,

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 u postupku sklapanja ugovora za kupoprodaju stana po Programu društveno poticane stanogradnje,



6. ukupna prosječna mjesečna primanja obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvarena u prethodnoj godini a čine ga sva sredstva ostvarena po osnovi rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način ne prelaze iznose kako slijedi:

- za samca – 70 % posljednjeg objavljenog podatka o prosječnoj mjesečnoj isplaćenoj neto plaći po zaposlenom u pravnim osobama Republike Hrvatske na dan objavljivanja Javnog poziva (u daljnjem tekstu: prosječna isplaćena plaća)
- za obitelj sa dva ili više članova – 50 % prosječne isplaćene plaće po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu.

7. on i članovi obiteljskog domaćinstva imaju prebivalište na području Grada Pule - Pula, u trenutku podnošenja zahtjeva s tim da podnositelj zahtjeva na području Grada mora imati prebivalište u neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina.

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

Postojanje bračne zajednice dokazuje se vjenčanim listom.

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.

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 (potomak, pastorak, posvojenik, roditelj ili posvojitelj) dokazuje se rodnim listom za sve članove obiteljskog domaćinstva navedene u zahtjevu.

Podnositelj zahtjeva uz zahtjev dostavlja potpisanu izjavu o suglasnosti za provjeru, obradu, čuvanje i korištenje (i objavu) osobnih podataka.

Članak 5.

Stan se daje u najam podnositelju zahtjeva prema redoslijedu utvrđenom na Listi prvenstva za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Lista prvenstva).

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovu sljedećih uvjeta i mjerila:

1. dužine prebivanja na području Grada Pule- Pola
2. godina radnog staža navršenog u Republici Hrvatskoj
3. broja članova obiteljskog domaćinstva
4. broja maloljetne djece i djece na redovitom školovanju
5. zdravstvenog stanja



6. socijalnog stanja
7. godina života.
8. uvrštenja na prethodnoj Listi za davanje stanova u najam

Za bodovanje prema mjerilima iz ove Odluke uzeti će se u obzir okolnosti i činjenice koje postoje na dan podnošenja zahtjeva.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području Grada Pule-Pola pripada 1 bod.

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

Članak 7.

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 8.

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 9.

Za svako maloljetno dijete i dijete na redovitom školovanju podnositelju zahtjeva pripada 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 kao roditelj ili posvojitelj samostalno brine o djetetu iz stavka 1. ovoga članka pripada 5 bodova po djetetu.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 3. ovoga članka dokazuje se presudom o razvodu braka, izvodom iz matične knjige rođenih za dijete ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.



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

Članak 10.

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta s mentalnim ili tjelesnim oštećenjem kojemu je priznat status roditelja njegovatelja pripada 10 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta s mentalnim ili tjelesnim oštećenjem kojemu je priznato pravo na dopust za njegu djeteta s težim smetnjama u razvoju ili pravo u skraćenom radnom vremenu 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 nadležnog tijela o priznavanju prava na dopust za njegu djeteta s težim smetnjama u razvoju ili pravo na rad s polovicom radnog vremena, Rješenjem Hrvatskog zavoda za socijalni rad o priznavanju prava na inkluzivni dodatak ili potvrdom o zadnjem primitku sredstava od nadležnog tijela.

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

Članak 11.

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

- osobama sa utvrđenim stupnjem invaliditeta iznad 50% 10 bodova
- osobama sa utvrđenim stupnjem invaliditeta do 50% (uključujući i 50%) 5 bodova

Ispunjavanje uvjeta utvrđenog stupnja invaliditeta dokazuje se rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o utvrđenom postotku tjelesnog oštećenja ili drugim rješenjima nadležnih tijela kojima je status osoba s invaliditetom utvrđen prema posebnim propisima.

Članak 12.

Podnositelj zahtjeva koji je korisnik zajamčene minimalne naknade pripada 3 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rješenjem Hrvatskog zavoda za socijalni rad.

Članak 13.

Podnositelju zahtjeva starijem od 60 godina pripada 5 bodova.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva koji je bio uvršten na prethodnu Listu prvenstva za davanje stanova u najam koja je važeća u trenutku objave Javnog poziva pripadaju 2 boda.



Članak 15.

Utvrđeni bodovi prema uvjetima i mjerilima iz članka 4. do 14. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prvenstva za davanje stanova u najam.

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

1. kriterij prebivanja na području Grada Pule - Pola
2. bodovi ostvareni na temelju članka 10. ove Odluke
3. bodovi ostvareni na temelju članka 9. ove Odluke.

Članak 16.

Odgovarajućim stanom u smislu ove Odluke smatra se skup prostorija namijenjenih za stanovanje s potrebnim sporednim prostorijama koje čine zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz te po svojoj veličini zadovoljavaju potrebe domaćinstva, i to:

- za samce do 35 m²
- za dvočlano domaćinstvo površine do 45 m²
- za tročlano domaćinstvo površine do 60 m²
- za četveročlano domaćinstvo površine do 70 m²
- za svakog daljnjeg člana obiteljskog domaćinstva površina do 70 m² uvećava se do 12 m²

Odgovarajućim stanom u smislu ove Odluke smatra se i stan čija površina odstupa od definirane za 15%, s tim da odstupanje ne može biti veće od 5 m², a odgovarajuće je sobnosti.

III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 17.

Odluku o raspisivanju i objavi Javnog poziva (u daljnjem tekstu: Javni poziv) za prikupljanje zahtjeva za uvrštenje na Listu prvenstva pokreće Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na prijedlog Upravnog odjela nadležnog za poslove upravljanje imovinom (u daljnjem tekstu: Odjel) objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

Javni poziv iz stavka 1. ovog članka objavljuje se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Grada i na web stranicama Grada.

Javni poziv 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 uvrštavanje na Listu prvenstva
- naznaku mjesta i datuma objave Prijedloga Liste prvenstva
- naznaku roka za izjavu prigovora na Prijedlog Liste prvenstva
- naznaku roka i mjesta objave Konačne Liste prvenstva



Članak 18.

- Zahtjev za uvrštenje na Listu prvenstva podnosi se Odjelu, i to:
- osobno (predajom putem pisarnice), ili
 - putem pošte (na adresu naznačenu u javnom pozivu)

Članak 19.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev (ispunjeni upitnik) priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva za uvrštavanje na Listu prvenstva sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 20.

Zahtjevi podneseni izvan roka odbacit će se.

Ako podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete iz članka 4. 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 3. ovoga članka ne dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom, izvršit će se bodovanje bez bodovanja uvjeta odnosno mjerila za koje je trebalo dopuniti zahtjev.

Članak 21.

Na osnovu obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva utvrđuje se redoslijed podnositelja zahtjeva na Listi prvenstva te prijedlog Liste prvenstva.

Na osnovu provedenog postupka, utvrđuje se Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni te Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Članak 22.

Prijedlog Liste prvenstva sadrži:

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

Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni sadrži:

- ime, prezime i OIB podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni,
- razlog odbijanja zahtjeva,
- rok i način podnošenja prigovora.

Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni sadrži:



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

Liste iz stavka 1. 2. i 3. Ovoga članka objavljuju se na oglasnoj ploči Grada i na web stranici Grada, na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.

Članak 23.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redoslijed i obavljeno bodovanje na prijedlogu Liste prvenstva, Liste podnosioca zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Liste podnosioca zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Prigovor iz stavka 1. Ovoga članka podnosi se Gradonačelniku putem Odjela, u roku 10 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste prvenstva, Liste podnosioca zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Liste podnosioca zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Članak 24.

Konačnu Listu prvenstva utvrđuje Gradonačelnik.

Konačna Lista prvenstva utvrđuje se za razdoblje od četiri 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 prvenstva.

Članak 25.

Konačna Lista prvenstva sadrži:

- redni broj podnosioca zahtjeva
- ime, prezime i OIB podnosioca zahtjeva
- broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnosioca zahtjeva
- ukupan zbroj bodova za svakog podnosioca zahtjeva
- mjesto i datum utvrđivanja Konačne Liste prvenstva.

Konačnu Listu prvenstva utvrđuje Gradonačelnik. Konačna Lista prvenstva stupa na snagu danom donošenja.

Konačna Lista prvenstva objavljuje se na oglasnoj ploči Grada, te na web stranicama Grada, na način i u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.

Članak 26.

Podnositelj zahtjeva koji je uvršten na konačnu Listu prvenstva dužan je odmah, a najkasnije u roku od 30 dana od nastale promjene, o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta utvrđenih u članku 4. ove Odluke, pisanim putem izvijestiti Odjel.



Ako se utvrdi da podnositelj zahtjeva ne udovoljava uvjetima utvrđenim u članku 4. ove Odluke, brisat će se sa Liste prvenstva.

Članak 27.

Dodjela stana u najam obavlja se prema redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listu prvenstva.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka Gradonačelnik može, na prijedlog Povjerenstva za dodjelu stanova koji je dat u suradnji s Hrvatskom zavodom za socijalni rad, zbog zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih, obiteljskih ili sličnih razloga donijeti odluku da se stan može dodijeliti u najam neovisno o redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi prvenstva.

Povjerenstvo iz stavka 2. ovog članka imenuje Gradonačelnik posebnom odlukom.

Stan iz stavka 2. ovog članka daje se u najam na osnovu odluke Gradonačelnika.

Gradonačelnik temeljem odredbe stavka 2. može godišnje donijeti najviše jednu odluku o dodjeli stana u najam.

Članak 28.

Prije davanja stana u najam Odjel obavlja provjeru udovoljavaju li podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva i dalje uvjetima iz članka 4. ove Odluke.

Ako se utvrdi da podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu više ne udovoljavaju uvjetima iz članka 4. ove Odluke, neće se pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana i brisat će se s Liste prvenstva.

Brisanje s Liste prvenstva izvršit će se i ako se tijekom važenja Liste prvenstva utvrdi da podnositelj zahtjeva ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva više ne udovoljavaju uvjetima iz članka 4. ove Odluke, kao i ako se utvrdi da je podnositelj zahtjeva dao lažne podatke i na temelju njih ostvario pravo na uvrštenje na Listu prvenstva.

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

Članak 29.

Ako se za vrijeme važenja Liste prvenstva utvrdi da su podnositelj zahtjeva uvršten na Listu prvenstva i članovi njegova obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu stekli u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili neki drugi oblik korištenja kuću ili stan na području Republike Hrvatske, ili da su stekli u vlasništvo ili suvlasništvo odgovarajuće građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi, o čemu su dužni obavijestiti Grad u roku od 30 dana od dana stjecanja nekretnine, brisat će se s Liste prvenstva.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, podnositelj zahtjeva neće se brisati s Liste prvenstva ako punoljetni srodnici po krvi u pravoj liniji i bračni drugovi tih srodnika, pastorc,



posvojenici i posvojitelji koji su stekli nekretninu iz stavka 1. ovog članka u vlasništvo, suvlasništvo, najam ili neki drugi oblik korištenja, u roku od 30 dana od dana stjecanja nekretnine napuste obiteljsko domaćinstvo podnositelja zahtjeva, te podnositelj zahtjeva o tome obavijesti Grad.

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

Članak 30.

Podnositelj zahtjeva daje pisanu suglasnost da za stanovanje prihvaća stan koji mu se dodjeljuje u najam.

Podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti ponuđeni odgovarajući stan sukladno članku 16. ove Odluke briše se sa Liste prvenstva.

Članak 31.

Ako za vrijeme važenja Liste prvenstva dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva je dužan izvijestiti Odjel o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan uz dostavu odgovarajuće dokumentacije.

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

Ako u slučaju iz stavka 2. ovoga članka podnositelj zahtjeva odbije ponuđeni odgovarajući stan, brisati će se sa Liste prvenstva.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka Upravni odjel obavlja provjeru udovoljavaju li podnositelj zahtjeva i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva uvjetima iz članka 4. ove Odluke.

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

Članak 32.

U slučaju kada od uvrštenja na konačnu Listu prvenstva pa do dodjele stana u najam dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga navedenog kao člana obiteljskog domaćinstva, mjesto na Listi prvenstva odnosno pravo na dodjelu stana u najam zadržava onaj 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, Odjel će izvršiti bodovanje na osnovu uvjeta i mjerila propisanih za uvrštenje na Listu prvenstva iz članka 4. Ove Odluke i to za svakog bračnog druga pojedinačno.



Pravo na mjesto na Listi prvenstva odnosno pravo na dodjelu 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 dostavit će isprave i dokaze koji se temeljem članka 17. ove Odluke prilažu uz zahtjev za dodjelu stana u najam.

Odredbe ovog članka primjenjuju se i u slučaju prestanka izvanbračne zajednice, prestanka životnog partnerstva i prestanka neformalnog životnog partnerstva.

Članak 33.

Podnositelj zahtjeva je u obvezi prihvatiti stan na koji ima pravo s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva sukladno članku 16. ove Odluke.

U slučaju kada Grad ne raspolaže odgovarajućim stanom u skladu s člankom 16. i člankom 3. stavak 1. točka 5. ove Odluke, 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 16. i članka 3. stavak 1. točka 5. 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 zbrinut.

IV. DAVANJE STANOVA U NAJAM IZVAN LISTE PRVENSTVA

Članak 34.

Iznimno, izvan Liste prvenstva, stan se može dati u najam u sljedećim slučajevima:

1. osobama - najmoćnijima i vlasnicima stana koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i slično) u kom slučaju se stan daje u najam na vrijeme do osposobljavanja tog stana za stanovanje, najduže do dvije godine od dana sklapanja ugovora
2. osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada koji je utvrđen nepodobnim ili neprikladnim za stanovanje, na isti rok na koji je sklopljen ugovor temeljem kojeg koristi taj stan,
3. osobama koje koriste stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Grad ili kada je u pitanju interes ili obveza Grada,
4. osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, kulture, sporta, visokog školstva, pravosuđa i policije, čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili ako su te osobe od iznimnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni, na vrijeme dok osoba kojoj je stan dodijeljen obavlja posao odnosno djelatnost zbog koje je stan dodijeljen,
5. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana koriste stan koji im je dodijeljen prema Listi prvenstva, 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,

6. osobama koje nisu uvrštene na Listu prvenstva, na prijedlog nadležnog upravnog odjela Grada za poslove socijalne skrbi.

Stanovi iz stavka 1. točke 1., 2., 3., 5., 6., ovoga članka daje se u najam na osnovi odluke Gradonačelnika na prijedlog Odjela.

Stanovi iz stavka 1. točke 4. ovoga članka daje se u najam na osnovi odluke Gradonačelnika, na određeno vrijeme, a na prijedlog tijela ili institucije u kojoj je osoba zaposlena, ili na prijedlog nadležnog upravnog odjela ili drugog nadležnog tijela, a najduže do 5 godina. Godišnje po ovoj osnovi moguće je dodijeliti najviše 2 stana.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

1. Ugovor o najmu stana

Članak 35.

Ugovor o najmu stana u ime Grada kao najmodavac s najmoprimcem sklapa Gradonačelnik.

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

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

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

Članak 36.

Podnositelj zahtjeva koji je prihvatio ponuđeni stan, obavezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o najmu stana.

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.

Članak 37.

U slučaju iz članka 36. stavka 2. ove Odluke, podnositelj zahtjeva briše se sa Liste prvenstva.

Članak 38.

Ugovor o najmu sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najviše 5 godina.

Po isteku trajanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o najmu stana obnovit će 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 čl. 4. ove Odluke.

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

Članak 39.

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

Danom primopredaje stana smatra se dan na koji je Grad kao najmodavac zapisnički predao najmoprimcu stan u posjed i na korištenje.

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 15 dana od sklapanja ugovora o najmu stana, te u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora o najmu zatražiti prijavu prebivališta za sebe i članove svog obiteljskog domaćinstva, te zadržati to prebivalište za cijelo vrijeme trajanja najma.

Ako najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije sklopljen.

Ako najmoprimac tijekom trajanja najma promijeni prebivalište, smatra se da je prestao ispunjavati uvjete za korištenje stana, te se ugovor o najmu stana nastavlja s ostalim članovima obiteljskog domaćinstva navedenima u ugovoru o najmu stana, pod uvjetom da ispunjavaju uvjete za najam. Ako članovi obiteljskog domaćinstva tijekom trajanja najma promijene prebivalište, gube status člana obiteljskog domaćinstva te se brišu iz ugovora o najmu stana.

U slučaju da se najmoprimac ne useli u stan u roku od 15 dana od sklapanja ugovora o najmu stana, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu u roku od 8 dana od utvrđenja da najmoprimac nije uselio u stan u propisanom roku.

Članak 40.

Iznimno od odredbe članka 39. stavak 2. ove Odluke, na zahtjev najmoprimca, Odjel može posebnom odlukom najmoprimcu odobriti produženje roka za useljenje u stan kada utvrdi da za to postoje opravdani razlozi.

Najmoprimcu će se odobriti produženje roka za useljenje u stan kada se utvrdi da je potreban duži rok za opremanje stana u svrhu njegova osposobljavanja za redovno stanovanje (opremanje stana namještajem i sl.).

Rok za useljenje ne može biti duži od 3 mjeseca od dana sklapanja ugovora o najmu.

U slučaju da se najmoprimac ne useli u stan u roku iz st. 3. ovog članka, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu u roku od 8 dana od utvrđenja da najmoprimac nije uselio u stan u propisanom roku.



Članak 41.

Najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana i u sljedećim slučajevima:

- ako najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug, životni partner odnosno neformalni životni partner steknu u vlasništvu, suvlasništvu ili u najam kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, ili steknu u vlasništvo ili suvlasništvo odgovarajuće građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi, o čemu su dužni obavijestiti Grad u roku od 30 dana od dana stjecanja nekretnine,
- ako član obiteljskog domaćinstva naveden u ugovoru o najmu stana, koji s najmoprimcem i nadalje koristi stan, stekne u vlasništvo, suvlasništvo ili u najam kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, ili steknu u vlasništvo ili suvlasništvo odgovarajuće građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi, o čemu su dužni obavijestiti Grad u roku od 30 dana od dana stjecanja nekretnine,
- 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. ovoga članka, 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, pastorc, posvojenici i posvojitelji, a koji su stekli nekretninu iz stavka 1. ovoga članka 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 30 dana od dana stjecanja nekretnine.

Razlozi za raskid ugovora o najmu stana postoje i ako su osobe iz stavka 1. ovoga članka otuđile nekretninu.

Najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom, iseljenja iz stana od 30 dana.

Članak 42.

Najmodavac ima pravo raskinuti ugovor o najmu stana ako tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da su najmoprimac ili njegov bračni drug odnosno izvanbračni drug, životni partner odnosno neformalni životni partner i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u ugovoru o najmu stana nakon uvrštenja na Listu prvenstva, a prije sklapanja ugovora o najmu stana, stekli u vlasništvo, suvlasništvo ili u najam kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, ili stekli u vlasništvo ili suvlasništvo odgovarajuće građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi, o čemu su dužni obavijestiti Grad u roku od 30 dana od dana stjecanja nekretnine.

Razlozi za raskid ugovora o najmu stana postoje i ako su osobe iz stavka 1. ovoga članka otuđile nekretninu.



Članak 43.

U slučajevima iz članka 42. ove Odluke, najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana od 30 dana od dana osobne dostave od strane komunalnog redarstva ili u slučaju nemogućnosti putem javnog bilježnika.

Najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku 30 dana od dana kada je najmodavac najmoprimca izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana sukladno odredbama ove Odluke.

Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u roku koji je odredio najmodavac, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

Članak 44.

Ugovor o najmu može prestati i sporazumom stranaka.

Ugovor može prestati sporazumom stranaka u svako vrijeme, pri čemu će se stranke sporazumjeti o načinu i vremenu predaje stana.

Ako najmoprimac ne iseli iz stana nakon sporazumno ugovorenog roka, za iseljenje se primjenjuje odredba članka 41. stavka 4. ove Odluke.

Članak 45.

Najmodavac je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema zakonu, ovoj Odluci i odredbama ugovora o najmu stana.

Ugovorom se utvrđuju obveze najmoprimca u svezi održavanja stana.

Članak 46.

Najmoprimac može obavljati preinake i adaptacije u stanu samo na osnovu prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

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

Najmoprimac je u obvezi stan održavati u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja s time da je isti obavezan redovito ličiti i održavati zidove, stropove i stolariju, održavati sanitarnu opremu (slavine, WC školjke, vodokotlić, kada, tuš kada, kutni nadžbukni ventil i slično), električne sklopke i utičnice.

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



Članak 47.

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

Kontrolu korištenja stana obavlja ovlaštena osoba u 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.

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

Članak 48.

Najmoprimac je u obvezi 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen dostaviti Upravnom odjelu:

1. potvrdu suda o (ne)vlasništvu nekretnina na području Republike Hrvatske za sve članove obiteljskog domaćinstva ili potvrdu o (ne)vlasništvu nekretnina na području Republike Hrvatske za sve članove obiteljskog domaćinstva izdanu putem sustava e-Građani ili vlastoručno pisanu izjavu datu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da najmoprimac i svi članovi obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu, suvlasništvu ili bilo kojem obliku korištenja kuću ili stan na području Republike Hrvatske ili vlasništvo ili suvlasništvo odgovarajućeg građevinskog zemljišta na području Republike Hrvatske koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi
2. potvrdu Porezne uprave o evidentiranom prometu nekretnina za prethodnih 5 godina za najmoprimca i sve članove njegovog obiteljskog domaćinstva
3. uvjerenje o prebivalištu za za najmoprimca i sve članove njegovog obiteljskog domaćinstva
4. uvjerenje Porezne uprave o ukupnom dohotku i ukupnim primicima za prethodnih 5 godina za najmoprimca i sve članove njegovog obiteljskog domaćinstva.

Članak 49.

U slučaju da se utvrdi da najmoprimac i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva više ne udovoljavaju uvjetima iz članka 4. stavka 1. točka 1. - 5. ove Odluke, Ugovor o najmu stana neće se obnoviti.

Članak 50.

Najmodavac 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 svjesnim nanošenjem štete u stanu i zajedničkim dijelovima zgrade umanjuje vrijednost 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 dužan najmodavcu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari, u roku tri mjeseca od dana kada ga je na to pozvao najmodavac.

2. Zamjena stanova u najmu

Članak 51.

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

Odjel će odobriti zamjenu stanova pod uvjetom da se stanovi koji su predmet zamjene koriste temeljem važećih ugovora s najmodavcem te da se zamjenom stana postiže korištenje odgovarajućeg stana u smislu članka 14. Ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, Odjel može najmoprimcu odobriti zamjenu stana zbog posebno uvjetovanih razloga (zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih).

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 stanova, najmoprimcu će osigurati manji zamjenski stan u trenutku kada se za to steknu uvjeti.

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



3. Najamnina

Članak 52.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati ugovorenu najamninu, komunalnu naknadu, utrošak vode, utrošak struje, utrošak plina, odvoz smeća i druge troškove u svezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Članak 53.

Visina slobodno ugovorene najamnine utvrđuje se posebnom odlukom Gradonačelnika.

Visina najamnine iz stavka 1. Ovoga članka utvrđuje se po m² stana.

Članak 54.

Na osnovu suglasnosti iz članka 46. ove Odluke, najmoprimac može vlastitim ulaganjem izvesti radove u stanu u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja.

Ako je za izvođenje radova iz stavka 1. Ovoga članka potrebno ishoditi određeno odobrenje ili dozvolu nadležnog tijela, isto će učiniti najmoprimac uz prethodnu suglasnost Odjela.

O završetku radova najmoprimac je dužan izvijestiti Odjel.

Članak 55.

Najmoprimac smije izvoditi radove u stanu samo na temelju prethodne pisane suglasnosti Grada.

Pravo na povrat uložених sredstava priznaje se isključivo za hitne i neodgodive radove, izvedene vlastitim sredstvima najmoprimca.

Za radove koji nisu hitni i neodgodivi, Grad može dati suglasnost za njihovo izvođenje, ali najmoprimac nema pravo na povrat uložених sredstava, niti po osnovi povećanja tržišne vrijednosti stana, niti po bilo kojoj drugoj osnovi.

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

Članak 56.

Kontrolu naplate najamnine obavlja upravni odjel Grada nadležan za poslove financija.

Članak 57.

Upravni odjel Grada nadležan za upravljanje imovinom obavlja kontrolu korištenja stanova u najmu.



Odjel obavlja i izvanrednu kontrolu korištenja stana u slučaju neplaćanja najamnine ili po dojavu o nekorištenju stana od strane najmoprimca.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, kontrola korištenja stana može se izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

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

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 58.

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 59.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju stanova u najam (Službene novine“ Grada Pule, broj 23/21).

Članak 60.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave Službenim novinama Grada Pule- Pola.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA – POLA

PREDSJEDNIK
Valter Boljunčić

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni temelj donošenja Odluke o davanju stanova u najam 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 članak 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale, broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21).

II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Prijedlogom Odluke predlaže se donošenje Odluke o davanju stanova u najam.

III. PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti, mjerila, kriteriji, postupak i tijela za davanje u najam stanova koji su u vlasništvu Grada Pula - Pola, prava i obveze ugovornih strana, postupak i uvjeti za davanje suglasnosti za zamjenu stanova, te postupak dodjele stanova izvan Liste prvenstva.

Postupak za utvrđivanje Liste prvenstva pokreće Gradonačelnik Grada Pula – Pola, na prijedlog Upravnog odjela nadležnog za poslove upravljanje imovinom, donošenjem odluke o raspisivanju Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

Po izvršenom bodovanju svakog pojedinog zahtjeva utvrđuje se prijedlog Liste prvenstva.

Na temelju Odluke Gradonačelnika o davanju stanova u najam, sklapa se ugovor o najmu stana u roku 30 dana od dana primitka Odluke. Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju od 5 godina. Za vrijeme trajanja ugovora o najmu stana, najmoprimac je obavezan nadležnom Upravnom odjelu dostaviti dokaze o promjenama koje su se dogodile od sklapanja ugovora o najmu stana (prihodi, brojevi članova kućanstva i dr.), a koje utječu na daljnje ostvarivanje prava na najam stana.

Prijedlogom Odluke u odnosu na postojeću Odluku o davanju stanova u najam u bitnome:

- mijenja se iznos mjesečnih primanja koji podnositelj zahtjeva ne smije prelaziti, te u prijedlogu Odluke prihod samca ne smije prelaziti iznos od 70% prosječne mjesečne neto plaće po zaposlenom u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj na dan objavljivanja Javnog poziva, dok za višečlano domaćinstvo taj iznos ne smije prelaziti 50% prosječne neto plaće po članu obiteljskog domaćinstva,
- dodaje se kao uvjet da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu odgovarajuće građevinsko zemljišta na području Republike Hrvatske koje udovoljava uvjetima propisanim važećom prostorno planskom dokumentacijom za izgradnju stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi, u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva za podnošenje zahtjeva za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Pule-Pola

- podnositelj zahtjeva na području Grada Pula - Pola mora imati prebivalište u neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina

Podnositelji zahtjeva ostvaruju bodove sukladno broju članova domaćinstva, broju maloljetnih članova domaćinstva i djece na redovnom školovanju.

Podnositeljima zahtjeva starije životne dobe prijedlogom Odluke predviđeni su dodatni bodovi (5 bodova).

Dodatni bodovi (2 boda) predviđeni su za podnositelja zahtjeva koji je bio uvršten na prethodnu Listu prvenstva za davanje stanova u najam.

Prijedlogom Odluke propisan je postupak formiranja Liste prvenstva, te se predlaže formiranje Liste prvenstva za davanje stanova u najam, formiranje Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni i Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni uz poštivanje propisa o zaštiti osobnih podataka, na način da bi te podatke u primjeni trebalo reducirati, a da se pri tom zadovolji načelo transparentnosti.

Prijedlogom je propisan postupak dodjele stanova u najam, te su predviđeni načini postupanja upravnog odjela u slučajevima kada podnositelj zahtjeva stekne u vlasništvo, suvlasništvo ili neki drugi oblik korištenja useljivu kuću ili stan.

Prijedlogom Odluke utvrđeni su razlozi za otkaz ugovora o najmu stana.

U odnosu na postojeću Odluku o najmu stanova, prijedlogom Odluke podnositelj zahtjeva u obavezi je 60 dana prije isteka roka trajanja ugovora o najmu dostaviti Gradu Pula - Pula dokumentaciju propisanu člankom 50. Odluke.

Prijedlogom Odluke propisana su prava i obveze ugovornih strana. Promjena u odnosu na dosadašnju Odluku o najmu stanova ogleda se u činjenici da se ugovori o najmu stanova zaključuju na vrijeme od 5 godina, uz mogućnost produljenja istog, u obliku ovršne isprave.

Prijedlogom Odluke propisani su uvjeti davanja stanova u najam izvan Liste prvenstva. Promjena se odnosi na stanove koji se dodjeljuju osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, kulture, sporta, visokog školstva i dr. čiji su rezultati rada značajni za Grad. Ovim kategorijama stanovi se daju u najam temeljem Odluke Gradonačelnika, na određeno vrijeme, a najduže do 5 godina (ranije 10 godina).

Prijedlogom Odluke definirani su uvjeti za preinake i adaptacije stanova, kao i za njihovo održavanje.

IV. SAVJETOVANJE S JAVNOŠĆU

Temeljem članka 11. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, broj: 25/13 i 85/15), u razdoblju od 6. veljače 2026.godine do 9. ožujka 2026. godine, provedeno je savjetovanje sa zainteresiranom javnošću na nacrt prijedloga ove Odluke. Izvješće o provedenom predmetnom savjetovanju s javnošću priloženo je uz prijedlog Odluke.

Nakon donošenja Odluke o davanju stanova u najam čije se donošenje predlaže, predstoji provođenje postupka u svrhu formiranja Liste prvenstva za davanje stanova u najam.

V. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za izvršenje ove Odluke nije potrebno osigurati dodatna financija sredstva u Proračunu Grada Pula - Pola.

PROČELNIK
Danijel Ferić

**IZVJEŠĆE O SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU
U POSTUPKU DONOŠENJA
ODLUKE O DAVANJU STANOVA U NAJAM**

Nositelj izrade izvješća: Grad Pula - Pola, Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu
Pula, 10. ožujka 2026. godine

Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću	Nacrt prijedloga Odluke o davanju stanova u najam
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu / provedbu savjetovanja	Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu
Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja	Osnovni razlog donošenja ove Odluke o davanju stanova u najam je potreba propisivanja uvjeta i mjerila za davanje stanova u vlasništvu Grada Pule-Pola u najam, postupak i tijela za davanje stanova u najam te prava i obveze strana iz ugovora o najmu.
Objava dokumenata za savjetovanje	https://www.pula.hr/hr/eusluge/ekonzultacije/ekonzultacije-u-tijeku/189/nacrt-prijedloga-odluke-o-davanju-stanova-u-najam/
Razdoblje provedbe savjetovanja	Internetsko savjetovanje s javnošću provedeno je u razdoblju od 06. veljače do 9. ožujka 2026. godine.
Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću	U za to propisanom roku zaprimljena su 3 prijedloga podnesena od strane zainteresirane javnosti, od kojih su dva djelomično prihvaćena, a jedan nije prihvaćen
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove.

Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvaćanje

RB	Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedince, naziv organizacije)	Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja	Status prijedloga ili mišljenja (prihvaćanje/neprihvaćanje s obrazloženjem)
1.	MLADEN VILJEVAC	Zaprimljeno. 12.2.2026 12:25 „JEZIČNE I NOMOTEHNIČKE PRIMJEDBE 1. Neusklađenost sa standardnim hrvatskim jezikom U tekstu se sustavno pojavljuju izrazi koji nisu u skladu s hrvatskim standardnim jezikom: „u daljem tekstu“ pravilno: u daljnjem tekstu „sljedećih“, „sljedećim“ pravilno: sljedećih, sljedećim „izuzetno“ pravilno: iznimno „sa najmom“, „sa najmoprimcem“ pravilno: s najmom, s najmoprimcem „briše se sa Liste“ pravilno: briše se s Liste „sa težim smetnjama“ pravilno: s težim smetnjama „uz dostavu odgovarajućom dokumentacijom“ pravilno: uz dostavu odgovarajuće dokumentacije „podnositelj zahtjeva je koji je uvršten“ pravilno: višak riječi „je“ Prijedlog: Provesti stručnu lektorsku i nomotehničku doradu teksta.	DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA Objava imena, prezimena i OIB-a podnositelja zahtjeva propisana je radi osiguranja transparentnosti postupka. Podnositelji zahtjeva prilikom podnošenja prijave potpisuju obrazac kojim potvrđuju da su upoznati s načinom obrade i objave njihovih osobnih podataka te daju privolu za javnu objavu podataka u svrhu provedbe postupka i objave Liste prvenstva na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici. Slijedom navedenog, predložena izmjena se ne prihvaća u navedenom dijelu.

		Primjedba: na članak 22. – objava OIB-a Odredba: Čl. 22. – objava imena, prezimena i OIB-a na oglasnoj ploči i web stranici. Objava OIB-a predstavlja obradu osobnog podatka visokog identifikacijskog rizika te nije razmjerna svrsi javne objave Liste prvenstva. Prijedlog izmjene: Umjesto objave OIB-a predlaže se objava: - klasifikacijskog broja zahtjeva, - inicijala, - šifrirane oznake korisnika.“	
2.	UDRUGA AjA	Zaprimljeno. 6.3.2026 15:51 „Prijedlozi: 1. Uvođenje kategorije beskućništva u sustav bodovanja Predlažemo da se u kriterijima bodovanja koji se odnose na socijalno stanje uvede kategorija beskućništva, odnosno da se kao posebna okolnost prepoznaju osobe koje se nalaze u beskućništvu ili koriste usluge privremenog ili trajnog oblika smještaja za osobe u beskućništvu. Beskućništvo predstavlja najekstremniji oblik stambene isključenosti u kojem osoba nema osigurano stabilno i sigurno mjesto stanovanja. U praksi to znači da osobe u beskućništvu često ostaju izvan sustava bodovanja, iako se radi o jednoj od najranjivijih društvenih skupina. U pojedinim hrvatskim gradovima već postoje modeli koji prepoznaju beskućništvo u sustavu dodjele socijalnih stanova. Primjerice, Grad Zagreb	NE PRIHVAĆA SE 1. Uvođenje kategorije beskućništva u sustav bodovanja Prijedlog se ne prihvaća jer je sustav bodovanja utvrđen na način da kroz postojeće kriterije vrednuje socijalni i stambeni status podnositelja zahtjeva. Socijalni status podrazumijeva nedostatak sredstava za osiguranje stanovanja, dok stambeni status podrazumijeva nedostatak adekvatnog doma, a beskućništvo podrazumijeva obje navedene kategorije (nedostatak sredstava i nedostatak adekvatnog doma). Osim toga Zakonom o socijalnoj skrbi propisana je obveza velikih gradova i gradova sjedišta županije da u svom proračunu osiguranju

		u sustavu bodovanja prepoznaje kategoriju „beskućnici“ kao poseban stambeni status. Predlažemo da se u kriterije bodovanja doda kategorija: „Osoba u beskućništvu“ Status bi se mogao dokazivati potvrdom nadležnog zavoda za socijalni rad i organizacija koje pružaju usluge osobama u beskućništvu. 2. Mogućnost dodjele stanova za programe dugoročnog stambenog zbrinjavanja Predlažemo da se u okviru odredbi koje omogućuju dodjelu stana izvan redoslijeda na listi (članak 27.), razmotri mogućnost da Grad Pula u određenim slučajevima dodijeli stan organizacijama civilnog društva koje provode programe stambenog zbrinjavanja osoba u beskućništvu. Organizacije civilnog društva već provode ovakve programe uz značajna financijska ulaganja u najam stanova na privatnom tržištu, što predstavlja dodatno opterećenje za proračunska sredstva namijenjena socijalnim uslugama. Omogućavanjem korištenja gradskih stanova za provedbu ovih programa ostvarila bi se učinkovitija i racionalnija uporaba javnih sredstava, jer bi se sredstva koja se trenutno izdvajaju za tržišni najam mogla usmjeriti na povećanje broja korisnika i kvalitetu podrške. Takav model suradnje između Grada i organizacija civilnog društva doprinio bi razvoju učinkovitijih lokalnih politika za prevenciju i smanjenje beskućništva, boljem korištenju postojećeg gradskog stambenog fonda te dugoročno većoj financijskoj učinkovitosti sustava socijalne skrbi u zajednici.“	sredstva za pružanje usluge smještaja u prihvatilištima ili prenoćistima za beskućnike, pa je slijedom navedenog Grad Pula- Pola djelatnost organizacija civilnog društva koje provode programe stambenog zbrinjavanja osoba u beskućništvu proglasio djelatnošću od posebnog značaja te iste direktno financira proračunskim sredstvima, a sve u svrhu osiguranja smještaja za osobe u beskućništvu. 2. Mogućnost dodjele stanova za programe dugoročnog stambenog zbrinjavanja Prijedlog se ne prihvaća jer ova Odluka uređuje uvjete i postupak dodjele stanova fizičkim osobama radi rješavanja njihovih stambenih potreba. Dodjela stanova pravnim osobama i organizacijama civilnog društva provodi se Odlukom Gradonačelnika, a sukladno Zakonu o socijalnoj skrbi kojim je propisana obveza velikih gradova i gradova sjedišta županije da u svom proračunu osiguranju sredstva za pružanje usluge smještaja u prihvatilištima ili prenoćistima za beskućnike, obaveza da osiguraju uslugu smještaja beskućnika na svoj području.
3.	MOŽEMO!- politička platforma	Zaprimljeno 9.03.2026. 16:39 „Komentar na prijedlog Odluke o davanju stanova u najam	

	Predložena odluka predstavlja važan korak u uređivanju sustava dodjele stanova u vlasništvu Grada Pule. Jasno definiranje uvjeta, postupaka i kriterija za dodjelu stanova doprinosi transparentnijem upravljanju javnim stambenim fondom. Istodobno, smatramo da bi se predloženi tekst mogao dodatno unaprijediti kako bi bolje odgovorio na suvremene izazove stambene krize te postavio temelje za razvoj šire i dugoročnije gradske stambene politike. 1. Postavljanje temelja za model priuštivog javnog najma Predložena odluka primarno uređuje dodjelu stanova na temelju socioekonomskog statusa, odnosno model socijalnog stanovanja. Iako je takav model važan za zaštitu najranjivijih skupina, suvremene stambene politike u europskim gradovima sve više uključuju i model priuštivog javnog najma namijenjen kućanstvima nižih i srednjih prihoda. Velik broj građana koji imaju redovite prihode, ali si ne mogu priuštiti tržišne najamnine, trenutno ostaje izvan dosega javnog stambenog fonda. S obzirom na to da Grad Pula u budućnosti planira povećavati fond gradskih stanova i razvijati nove stambene projekte, smatramo da bi ova odluka trebala već sada postaviti normativne temelje i za stanove po priuštivoj najamnini. Stoga se predlaže da se u odluci predvidi mogućnost davanja stanova u najam i kućanstvima nižih i srednjih prihoda po priuštivim najmninama, uz definiranje posebnih dohodovnih pragova i kriterija za takav model najma. Time bi se omogućilo postupno razvijanje šireg sustava javnog najma koji uključuje i socijalne i priuštive stanove. 2. Uvođenje kriterija stambenog statusa kao važnog elementa bodovanja	DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA 1. Članak 2 –svrha davanja stanova Ne prihvaća se. Pitanje razvoja šire stambene politike, uključujući moguće modele priuštivog javnog najma i druge oblike stambenog zbrinjavanja, nije predmet uređenja ove Odluke. Grad Pula- Pola provodi zasebne mjere rješavanja predmetnog pitanja, te je u tijeku provedba programa društveno poticane stanogradnje (POS) koji provodi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), kao i aktivnosti vezane uz razvoj modela stambenih zadruga, koji također predstavljaju jedan od mogućih oblika stambenog zbrinjavanja. Nadalje, stambeno zbrinjavanje po priuštivoj najamnini trenutno uređuje važeća Odluka o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pule- Pola kojom su predviđene 4 mjere za ostvarivanje stambenog zbrinjavanja (Pravo građenja za mlade obitelji, pravo građenja za stambene zadruge, dugoročni najam stanova uz
--	--	---

	Predloženi sustav bodovanja u velikoj se mjeri oslanja na kriterije prebivališta, radnog staža i dobi, dok u manjoj mjeri uzima u obzir stvarne stambene uvjete kućanstava. Predlaže se uvođenje kriterija stambenog statusa kućanstva, kojim bi se bodovali slučajevi kao što su: • podstanarstvo na tržištu najma, • stanovanje kod roditelja ili rodbine bez riješenog stambenog pitanja, • prenapučenost stana, • beskućništvo ili korištenje privremenog smještaja. Time bi se prioritet dao onim kućanstvima koja se nalaze u najnepovoljnijem stambenom položaju, što je u skladu s ciljem pravednije raspodjele gradskih stanova. 3. Ograničenje bodovanja duljine prebivališta Predlaže se razmotriti ograničavanje maksimalnog broja bodova koji se može ostvariti na temelju duljine prebivališta na području grada. Trenutni model bodovanja može dovesti do situacije u kojoj taj kriterij ima preveliku težinu u odnosu na socijalne i stambene okolnosti kućanstva. Uvođenjem gornje granice bodova za ovaj kriterij postigla bi se uravnoteženija struktura bodovanja te bi se smanjila neizravna diskriminacija prema mlađim osobama i novijim stanovnicima grada. 4. Jačanje socijalnih kriterija Predlaže se povećati utjecaj bodovanja za obitelji s djecom, samohrane roditelje te osobe s invaliditetom ili dugotrajnim zdravstvenim poteškoćama. Također se predlaže razmotriti dodatne kriterije za ranjive	mogućnost otkupa za mlade i mlade obitelji i dugoročni najam stanova za mlade obitelji). Također, Vlada Republike Hrvatske je u veljači 2026. godine uputila u proceduru Prijedlog zakona o priuštivom stanovanju, a po donošenju navedenog zakona te nakon sagledavanja njegovih odredbi i mogućnosti njihove provedbe na lokalnoj razini, Grad Pula – Pola će, u okviru svojih nadležnosti, razmotriti mogućnost donošenja odgovarajućih akata kojima bi se uredili pojedini modeli priuštivog stanovanja. 2. Novi članak –definicija stambenog statusa Ne prihvaća se. Podnošenje zahtjeva za dodjelu stana podrazumijeva da podnositelj i članovi njegova kućanstva nemaju riješeno stambeno pitanje. Stoga dodatno definiranje i bodovanje stambenog statusa nije potrebno. 3. Članak 4- uvjeti za podnošenje zahtjeva Ne prihvaća se. Stavak 1. točka 6. Predloženi cenzus utvrđen je s ciljem da se stanovi dodjeljuju prijaviteljima s nižim prihodima i ocjenjuje se primjerenim svrsi Odluke. Kada bi se uvažila primjedba o povećanju
--	---	---

	skupine poput žrtava obiteljskog nasilja ili osoba koje izlaze iz sustava alternativne skrbi. Dodatno se predlaže uvođenje dodatnih bodova za kućanstva u kojima zajedno stanuju dvije ili više osoba s invaliditetom koje nisu u srodstvu, čime bi se potaknuli oblici organiziranog i podržanog stanovanja. Takav model stanovanja omogućuje učinkovitije korištenje osobne asistencije, zdravstvene i druge potrebne skrbi te povećava samostalnost osoba s invaliditetom i smanjuje potrebu za institucionalnim smještajem. Na taj bi način sustav dodjele stanova snažnije odgovarao na potrebe najranjivijih građana. 5. Uspostava povjerenstva za dodjelu stanova Radi dodatnog povećanja transparentnosti postupka predlaže se razmotriti uspostava posebnog povjerenstva za dodjelu stanova u najam koje bi sudjelovalo u provedbi natječaja, utvrđivanju prijedloga liste prvenstva i predlaganju dodjele stanova. Takvo tijelo može doprinijeti većoj objektivnosti postupka i jačanju povjerenja javnosti u sustav dodjele stanova. 6. Povećanje transparentnosti upravljanja gradskim stambenim fondom Predlaže se uvođenje obveze redovite objave osnovnih podataka o gradskom stambenom fondu, uključujući: • broj stanova u vlasništvu Grada, • broj stanova u najmu, • broj dodijeljenih stanova tijekom godine, • broj podnositelja zahtjeva na listi prvenstva.	imovinskog cenzusa, dovelo bi se u nepovoljniji položaj osobe slabijeg imovnog stanja. Stavak 1. točka 2. Predložena izmjena nije prihvaćena jer nije jasno na koji bi se način objektivno dokazivale okolnosti zbog kojih je nekretnina otuđena, što bi moglo otežati provedbu odredbe i dovesti do pravne nesigurnosti. Predloženo rješenje u Odluci uvedeno je radi sprječavanja mogućih zlouporaba sustava dodjele stanova u najam. 4. Članak 5-kriteriji bodovanja Ne prihvaća se Postojeći kriteriji već uzimaju u obzir socijalne i stambene potrebe podnositelja, pa bi uvođenje dodatnog kriterija dovelo do preklapanja s postojećim kriterijima 5. Novi članak- Bodovanje stambenog statusa Ne prihvaća se S obzirom na prethodno obrazloženo, postojeći kriteriji ocjenjuju se primjerenima za utvrđivanje potreba podnositelja zahtjeva. 6. Članak 6 –za prebivalište Ne prihvaća se Duljina prebivališta na području Grada predstavlja jedan od relevantnih kriterija za utvrđivanje
--	---	--

	Transparentnost upravljanja javnom imovinom važan je preduvjet povjerenja građana i učinkovitog provođenja stambene politike. Zaključno U uvjetima rastućih troškova stanovanja i sve većeg pritiska na tržište najma, gradski stambeni fond predstavlja ključan instrument lokalne stambene politike. Predložene izmjene usmjerene su na to da sustav dodjele stanova bude pravedniji, transparentniji i dugoročno usmjeren prema razvoju šireg modela javnog najma koji uključuje i socijalno i priuštivo stanovanje. 1. Članak 2 – svrha davanja stanova Postojeći tekst Stanovi se daju u najam za: • stambeno zbrinjavanje na temelju socioekonomskog statusa • stambeno zbrinjavanje prema posebnim uvjetima Predložena izmjena Dodati novu alineju: – stambeno zbrinjavanje osoba nižih i srednjih prihoda putem priuštivog najma.	reda prvenstva te se predloženi način bodovanja smatra primjerenim, osobito imajući u vidu da nije jednaka razina povezanosti s lokalnom zajednicom osoba koje imaju prijavljeno prebivalište na području Grada primjerice godinu dana u odnosu na osobe koje na tom području žive četrdeset godina. 7. Predložena izmjena članka 7 Ne prihvaća se Kriterij radnog staža uključen je kao jedan od elemenata socijalnog statusa podnositelja zahtjeva te se predloženi način bodovanja smatra primjerenim. 8. Članak 9- djeca Ne prihvaća se Bodovanje broja djece utvrđeno je u skladu s ukupnim sustavom bodovanja propisanim Odlukom te se ocjenjuje uravnoteženim u odnosu na ostale kriterije. 9. Novi članak- prioritet za mlade Ne prihvaća se Grad provodi posebne programe i mjere usmjerene na stambeno zbrinjavanje i potporu mladima, kao što je prethodno navedena Odluka o mjerama za poticanje rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području Grada Pule-Pola, stoga se ne smatra potrebnim dodatno
--	--	---

	Obrazloženje Javni stambeni fond ne bi trebao biti namijenjen samo socijalnim slučajevima nego i kućanstvima koja imaju prihode, ali si ne mogu priuštiti tržišne najamnine. 2. Novi članak – definicija stambenog statusa Dodati novi članak nakon članka 3. Novi članak Stambeni status podnositelja zahtjeva označava način na koji kućanstvo trenutno stanuje, uključujući podstanarstvo, stanovanje kod roditelja, prenapučenost stana ili druge neadekvatne uvjete stanovanja. Obrazloženje Trenutna odluka uopće ne uzima u obzir realnu stambenu potrebu. 3. Članak 4 – uvjeti za podnošenje zahtjeva Predložena izmjena U stavku 1. točka 6. (dohodovni cenzus) izmijeniti: postojeće:	uređivati ili posebno bodovati ovu skupinu kroz predmetnu Odluku. 10. Članak 17 – obveza raspisivanja javnog poziva Ne prihvaća se Lista prvenstva utvrđuje se za razdoblje od četiri godine te se nakon isteka tog razdoblja raspisuje novi javni poziv, slijedom čega se ne smatra potrebnim dodatno propisivati takvu obvezu u Odluci. Primjerice trenutna Lista prvenstva vrijedi za period od kolovoza 2022.g. do kolovoza 2026.g., a sljedeća će, sukladno predmetnoj odluci, vrijediti za iduće četverogodišnje razdoblje (2026.g.- 2030.g.) 11.Članak 27- dodjela izvan liste Prihvaća se djelomično, te će se postojeći članak 27. izmijeniti na način da o dodjeli stana izvan Liste odlučuje Gradonačelnik na temelju prijedloga Povjerenstva 12. Novi članak- Povjerenstvo Ne prihvaća se Postupak provedbe javnog poziva i utvrđivanja liste prvenstva provodi upravno tijelo Grada nadležno za upravljanje imovinom, sukladno važećim propisima, stoga se ne smatra potrebnim osnivanje dodatnog tijela. 13. Članak 38- trajanje ugovora
--	--	--

	• 70 % prosječne plaće za samca • 50 % prosječne plaće po članu prijedlog: • 100 % prosječne plaće za samca • 80 % prosječne plaće po članu kućanstva Umjesto nacionalnog prosjeka plaće, koristiti prosjek plaće u gradu Puli. Obrazloženje Trenutni prag isključuje velik dio radničkih i srednjih slojeva. Predložena izmjena članka 4 (točka 2) Predloženi tekst izmjene Predlaže se izmijeniti članak 4. stavak 1. točku 2. na način da glasi: „on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu imali u vlasništvu ili suvlasništvu stan ili kuću ili odgovarajuće građevinsko zemljište na području Republike Hrvatske u razdoblju od pet godina prije objave javnog poziva. Iznimno, ova odredba ne primjenjuje se u slučajevima kada podnositelj zahtjeva dokaže da je nekretninu otuđio zbog teške financijske, zdravstvene ili obiteljske situacije, osobito u slučajevima ovrhe, podmirenja dugova, troškova liječenja ili drugih opravdanih životnih okolnosti.“	Ne prihvaća se Trajanje ugovora o najmu utvrđeno je s ciljem omogućavanja redovite provjere ispunjavanja uvjeta najmoprimaca te se smatra primjerenim, osobito radi mogućnosti periodične provjere okolnosti koje su bile odlučne za ostvarivanje prava na najam, uključujući i provjeru je li najmoprimac u međuvremenu stekao vlasništvo ili suvlasništvo nekretnine 14. Novi članak – transparentnost upravljanja stambenim fondom Ne prihvaća se Akti Gradonačelnika objavljuju se na službenim mrežnim stranicama Grada. Podaci o provedbi aktivnosti vezanih uz upravljanje gradskom imovinom, pa tako i stanova, evidentiraju se i prikazuju i u Izvješću o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom. Na mrežnim stranicama Grada već je dostupan popis stanova. Dodatne informacije dostupne su sukladno propisima kojima se uređuje pravo na pristup informacijama. 15. Novi članak – dodatni bodovi za organizirano stanovanje osoba s invaliditetom Ne prihvaća se Zdravstveno stanje i invaliditet članova kućanstva već su obuhvaćeni
--	---	---

	Obrazloženje Predložena odredba kojom se automatski isključuju osobe koje su u posljednjih pet godina prodale nekretninu može dovesti do nepravednih situacija u kojima se iz sustava isključuju osobe koje su nekretninu morale prodati zbog teških životnih okolnosti, primjerice radi podmirenja dugova, zdravstvenih troškova, razvoda ili drugih financijskih poteškoća. Predloženom izmjenom zadržava se osnovni cilj sprječavanja zlouporaba sustava javnog stanovanja, ali se uvodi mogućnost iznimke u slučajevima kada je nekretnina otuđena zbog opravdanih životnih razloga, što omogućuje pravedniji pristup sustavu dodjele stanova. 4. Članak 5 – kriteriji bodovanja Postojeći kriteriji 1. prebivalište 2. radni staž 3. broj članova 4. broj djece 5. zdravstveno stanje 6. socijalno stanje 7. dob 8. prethodna lista	sustavom bodovanja te se dodatni bodovi ostvaruju za svakog člana obitelji s invaliditetom
--	--	---

	Predlaže se dodavanje kriterija: 9. stambeni status kućanstva 5. Novi članak – bodovanje stambenog statusa Dodati novi članak iza članka 8. Tekst Podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi prema stambenom statusu: • beskućnik ili korisnik prihvatilišta – 30 bodova • podstanar s tržišnom najamninom – 12 bodova • stanovanje kod roditelja ili rodbine – 9 bodova • prenapučen stan – 10 bodova Obrazloženje Stambena potreba mora biti ključni kriterij dodjele stanova. 6. Članak 6 – prebivalište Postojeće 1 bod za svaku godinu prebivanja. Predložena izmjena	
--	--	--

	Dodati stavak: Ukupan broj bodova po osnovi prebivanja na području Grada ne može biti veći od 10 bodova. Obrazloženje Trenutni model favorizira starije stanovnike. 7. Predložena izmjena članka 7 Postojeće Podnositelju zahtjeva za svaku godinu radnog staža pripada 0,5 bodova. Prijedlog: dodati novi stavak Ukupan broj bodova ostvaren na temelju radnog staža ne može biti veći od 10 bodova. Obrazloženje Predloženi model bodovanja radnog staža može dovesti do situacije u kojoj ovaj kriterij ima nerazmjerno velik utjecaj na ukupni broj bodova, što može dovesti do nepovoljnog položaja mlađih osoba i kućanstava na početku radnog vijeka.	
--	--	--

	Uvođenjem gornje granice bodova za radni staž zadržava se priznanje radnog iskustva, ali se sprječava da taj kriterij ima preveliku težinu u odnosu na socijalne i stambene okolnosti kućanstva. 8. Članak 9 – djeca Predložena izmjena Povećati bodove: • sa 2 boda po djetetu na 5 bodova po djetetu Obrazloženje Jačanje demografske i obiteljske politike. 9. Novi članak – prioritet za mlade Dodati novi članak. Tekst Podnositelju zahtjeva mlađem od 35 godina koji prvi put rješava stambeno pitanje pripada 5 bodova. Obrazloženje Mladi su među najpogođenijima stambenom krizom.	
--	---	--

	10. Članak 17 – raspisivanje javnog poziva Dodati novi stavak: Grad je dužan objaviti javni poziv za dodjelu stanova u najam najmanje jednom svake četiri godine. Obrazloženje Trenutno odluka ne osigurava redovito raspisivanje natječaja. 11. Članak 27 – dodjela izvan liste Postojeće Gradonačelnik može dodijeliti stan izvan liste. Predložena izmjena Dodati: O dodjeli stanova izvan Liste prvenstva odlučuje Povjerenstvo za dodjelu stanova, koje imenuje Gradonačelnik. Obrazloženje Smanjenje političke diskrecije. 12. Novi članak – Povjerenstvo	
--	--	--

	Dodati članak. Tekst Grad osniva Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam. Povjerenstvo: • provodi postupak natječaja • utvrđuje prijedlog liste prvenstva • predlaže dodjelu stanova. 13. Članak 38 – trajanje ugovora Postojeće Ugovor na 5 godina. Predložena izmjena Ugovor se sklapa na 10 godina, uz mogućnost produljenja ako najmoprimac i dalje ispunjava uvjete. Obrazloženje Dugoročna sigurnost stanovanja. 14. Novi članak – transparentnost Dodati članak:	
--	--	--

	Grad je dužan jednom godišnje objaviti: • broj stanova u vlasništvu Grada • broj slobodnih stanova • broj dodijeljenih stanova po kriterijima • broj zahtjeva na listi čekanja. Obrazloženje Transparentno upravljanje javnim stambenim fondom 15. Novi članak – dodatni bodovi za organizirano stanovanje osoba s invaliditetom Predlaže se dodavanje novog članka iza članka 11. Podnositelju zahtjeva koji prijavljuje obiteljsko domaćinstvo u kojem se nalaze dvije ili više osoba s invaliditetom pripada dodatnih 10 bodova. Dodatni bodovi iz stavka 1. ovoga članka dodjeljuju se radi poticanja organiziranog i podržanog stanovanja osoba s invaliditetom, osobito u slučajevima kada takav oblik stanovanja omogućuje učinkovitije pružanje osobne asistencije, zdravstvene skrbi i drugih oblika podrške potrebnih za samostalan život. Status osobe s invaliditetom dokazuje se odgovarajućim rješenjem nadležnog tijela kojim je utvrđen stupanj invaliditeta ili pravo na pojedina prava iz sustava socijalne skrbi ili mirovinskog osiguranja.	
--	--	--

		Bodovi iz ovoga članka dodaju se bodovima ostvarenima prema članku 11. ove Odluke. Obrazloženje Uvođenjem dodatnih bodova za kućanstva u kojima zajedno stanuju dvije ili više osoba s invaliditetom potiče se razvoj modela organiziranog i podržanog stanovanja koji omogućuje učinkovitije pružanje asistencije i skrbi te doprinosi većoj samostalnosti osoba s invaliditetom.“	
--	--	---	--