



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN
Gradsko vijeće

PRIJEDLOG

KLASA:
URBROJ:
Labin,

Na temelju članaka 7., 8. i 9. Zakona o najmu stanova („Narodne novine” broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20), članka 10. Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine” broj 40/97, 117/05), Podatka o etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine” broj 106/2025), članka 36. Odluke o davanju stanova u najam (Službene novine Grada Labina“ 8/24, 4/26) i članka 51. Statuta Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 9/09, 9/10 – lektoriran tekst i 8/13, 3/16, 2/18, 5/19- pročišćeni tekst, 2/20 i 1/21), Gradsko vijeće Grada Labina, na redovnoj sjednici dana _____ godine donosi

O D L U K U

o visini najamnine u stanovima u vlasništvu Grada Labina

I.

Utvrđuje se visina zaštićene najamnine u iznosu od 0,54 EUR po 1 m² korisne površine stana.

II.

Utvrđuje se visina slobodno ugovorene najamnine u iznosu od 2,00 EUR po 1 m² korisne površine stana.

III.

Ukoliko pri produženju ugovora o najmu stana sklopljenog na određeno vrijeme, ukupni prosječni mjesečni prihod najmoprimca i članova njegova kućanstva ostvaren u prethodnoj godini po članu kućanstva iznosi 40,01% - 75% posljednjeg objavljenog iznosa prosječne mjesečne neto plaće isplaćene u Republici Hrvatskoj (na dan produljenja ugovora), iznos mjesečne najamnine odredit će se sukladno postotku ukupnog prosječnog mjesečno prihoda najmoprimca i članova njegova kućanstva po članu kućanstva:

$$is = \frac{1}{7} \times \% - \frac{26}{7}$$

is - iznos stanarine

% - postotak prosječnog mjesečnog prihoda najmoprimca i članova njegova kućanstva ostvaren u prethodnoj godini po članu kućanstva

Ukupni prosječni mjesečni prihod ne uključuje sredstva ostvarena od pomoći (naknade u sustavu socijalne skrbi, i sl.).”

IV.

Ukoliko pri produženju ugovora o najmu stana sklopljenog na određeno vrijeme, ukupni prosječni mjesečni prihod najamoprimca i članova njegova kućanstva ostvaren u prethodnoj godini po članu kućanstva iznosi više od 75%, iznos najamnine po 1 m² korisne površine stana iznosi 7,00 EUR.

V.

Ugovori o najmu stana sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do njihova isteka.

Pri produljenju ugovora iz stavka 1. ovog članka primijenit će se odredbe ove Odluke.

VI.

Od dana početka primjene ove Odluke svi korisnici stanova, izuzev korisnika za koje je sukladno članku 8. Zakona o najmu stanova određeno plaćanje zaštićene najamnine, plaćati će slobodno ugovorenu najamninu.

Od dana početka primjene ove Odluke prestaje važiti Odluka o visini najamnine u stanovima u vlasništvu Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 9/2024).

VII.

Ova Odluka stupa na osmog dana od objave u „Službenim novinama Grada Labina“.

GRADSKO VIJEĆE
Predsjednica

Nena Ružić

OBRAZLOŽENJE

1. ZAKONSKA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)

2. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU ODLUKOM

Sukladno Zakonu o najmu stanova, Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine i Podatka o etalonskoj cijeni građenja predlaže se donošenje Odluke kao u prilogu.

Visina zaštićene najamnine u Gradu Labinu trenutno iznosi 0,36 EUR po 1 m² stambene površine, sukladno Odluci o visini najamnine u stanovima u vlasništvu Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 9/2024).

Člankom 10. Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine određeno je da „visina mjesečne zaštićene najamnine utvrđene prema ovoj Uredbi ne može biti niža od iznosa mjesečne zaštićene najamnine izračunate prema izrazu:

$$N_z = \frac{P \times C_e \times 0,54\%}{12}$$

N_z = zaštićena najamnina

P = korisna površina stana (m²)

C_e = etalonska cijena građenja

Obzirom da je Podatkom o etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“ broj 106/2025), etalonska cijena građenja utvrđena o visini od 1.195,00 EUR po 1 m² korisne površine stana, izračunava se da, prema gore označenoj formuli, visina mjesečne zaštićene najamnine ne može biti niža od 0,54 EUR po 1 m² neto korisne površine stana.

Nadalje, u članku 8. Zakona o najmu stanova određeno je da „zaštićenu najamninu plaćaju korisnici koji:

- se koriste stanovima izgrađenim sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja,
- se koriste stanom na temelju propisa o hrvatskim braniteljima,
- su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava na stanu do dana stupanja na snagu ovog Zakona,
- su određeni posebnim propisom.“

U članku 9. istog Zakona određeno je da „slobodno ugovorenu najamninu plaćaju korisnici stanova za koje ovim Zakonom nije određeno plaćanje zaštićene najamnine.“

Ukoliko pri produženju ugovora o najmu stana sklopljenog na određeno vrijeme, ukupni prosječni mjesečni prihod najmoprimca i članova njegova kućanstva po članu kućanstva, ostvaren u prethodnoj godini iznosi 40,01% do 75,00% posljednjeg objavljenog iznosa prosječne mjesečne neto plaće isplaćene u Republici Hrvatskoj (na dan produljenja ugovora), iznos mjesečne najamnine odredit će se sukladno postotku prosječnog mjesečnog prihoda najmoprimca i članova njegova kućanstva ostvaren u prethodnoj godini po članu kućanstva, a može iznositi od 2,00 EUR do najviše 7,00 EUR po m² korisne površine stana.

Ako pri produženju ugovora o najmu stana sklopljenog na određeno vrijeme, ukupni prosječni mjesečni prihod najmoprimca i članova njegova kućanstva ostvaren u prethodnoj godini prelazi 75% posljednjeg objavljenog iznosa prosječne mjesečne neto plaće isplaćene u Republici Hrvatskoj po članu (na dan produljenja ugovora), iznos mjesečne najamnine iznosi

7,00 EUR po m² neto korisne površine stana. Ukupni prosječni mjesečni prihod ne uključuje sredstva ostvarena od pomoći (naknade u sustavu socijalne skrbi, i sl.).

3. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA IZVRŠENJE ODLUKE

Za izvršenje ove Odluke nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva u Proračunu Grada Labina.

Gradonačelnik:

Donald Blašković

Prijedlog izradila: Stefania Načinović