

Grad Rijeka

14.

Na temelju članka 41. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi («Narodne novine», 90/92, 94/93 i 117/93), članka 2. i 3. Odluke o načinu i postupku gospodarenja i upravljanja stanovima i stanarskim zgradama u vlasništvu Grada Rijeke («Službene novine» Županije primorsko-goranske, broj 3/94) i članka 6. Poslovnika Poglavarstva Grada Rijeke («Službene novine» Županije primorsko-goranske, broj 15/93), Poglavarstvo Grada Rijeke, na sjednici 01. veljače 1994. donijelo je

PRAVILNIK

o načinu utvrđivanja vrijednosti i kvalitete stana, načinu i postupku utvrđivanja visine stanarine i najamnine, nadoknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim zgradama

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom određuje se način utvrđivanja vrijednosti i kvalitete stana, način i postupak utvrđivanja visine stanarine i najamnine, za pojedini stan, nadoknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama u kojima je udjel Grada Rijeke iznad 50% ukupne stambene površine zgrade.

Odredbe ovog Pravilnika primjenjuju se i na odredbe pojedinačnih ugovora sa korisnicima ili nositeljima vlasničkih prava za održavanje stana ili stambene ili stambeno-poslovne zgrade i za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi u kojoj je udjel Grada Rijeke ispod 50% ukupne stambene površine zgrade.

Omjer udjela iz stavka 1. i 2. ovog članka utvrđuje se na temelju odnosa četvornog metra stambenog ili stambeno-poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke prema ukupnoj površini prostora zgrade.

Članak 2.

Pravilnikom se određuje i podmirivanje troškova nadoknada koje nastaju u svezi same uporabe stana.

2. VISINA STANARINE I RASPORED SREDSTAVA

Članak 3.

Visina mjesečne stanarine za pojedini stan utvrđuje se po formuli:

$$S = V \times p$$

u kojoj je:

S – stanarina za pojedini stan izražena u HRD,
V – vrijednost i kvaliteta stana izražena u HRD,
p – postotak od vrijednosti i kvalitete stana.

Članak 4.

Vrijednost i kvaliteta stana utvrđuje se po formuli:

$$V = P \times T \times K, \text{ u kojoj je}$$

$$K = \frac{B}{100}, \text{ s tim da je:}$$

V – vrijednost i kvaliteta stana izražena u HRD,

T – prosječni troškovi građenja četvornog metra stana u Gradu Rijeci,

K – koeficijent vrijednosti i kvalitete stana,

B – broj bodova utvrđen zapisnikom o bodovanju stana,

P – korisna površina stana izražena u četvornim metrima.

Članak 5.

Prosječne troškove građenja četvornog metra stana na području Grada Rijeke (T) određuje Poglavarstvo Grada Rijeke i objavljuje ih u «Službenim novinama» Županije primorsko-goranske.

Članak 6.

Korisna površina stana (P) utvrđuje se zapisnikom o bodovanju stana.

Broj bodova (B) utvrđuje se zapisnikom o bodovanju stana prema elementima utvrđenim ovim Poslovnikom i uputstvom koje donosi Poglavarstvo Grada Rijeke.

Tabela elemenata bodovanja stana i broj bodova za pojedini element sastavni je dio ovog Pravilnika.

Članak 7.

Odjel za komunalni sustav Grada Rijeke predlaže Poglavarstvu Grada Rijeke utvrđivanje prosječnih troškova građenja četvornog metra iz članka 5. ovog Pravilnika.

Podatak iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuje se za svaku kalendarsku godinu.

Odjel za komunalni sustav dužan je predložiti Poglavarstvu Grada Rijeke podatak iz stavka 1. ovog članka i u slučaju da se tijekom kalendarske godine troškovi izmijene za više do 10% od utvrđenih troškova za istu kalendarsku godinu.

Članak 8.

Postupak obavljanja bodovanja stana i izdavanja rješenja na osnovu primjene članka 3. i 4. ovog Pravilnika u ovlasti je Odjela za komunalni sustav Grada Rijeke.

Poglavarstvo Grada Rijeke može na prijedlog Odjela za komunalni sustav bodovanje stana povjeriti drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka Poglavarstvo Grada Rijeke zaključuje ugovor o nalogu.

Članak 9.

Postotak od vrijednosti i kvalitete stana (p) izračunava se po formuli:

$$p = \frac{2}{G \times Mj} = 0,00208$$

u kojoj je G = 80 – prosječna trajnost zgrade Mj = 12 (broj mjeseci u godini)

Članak 10.

Prosječna vrijednost stanarine po četvornom metru stambene površine, računa se po formuli:

$$Sm^2 = T \times k \times 0,00208$$

Sm² = stanarina za četvorni metar

T = prosječni troškovi građenja četvornog metra stana u Gradu Rijeci

K = koeficijent vrijednosti i kvalitete stana

Prosječnu vrijednost stanarine po četvornom metru utvrđuje Poglavarstvo Grada Rijeke.

Članak 11.

Prosječna vrijednost stanarine po četvornom metru iz prethodnog članka, mjerilo je kojim se određuje podmire-nje sljedećih troškova:

- 50% vrijednosti za tekuće i investicijsko održavanje
- 50% vrijednost za proširenu reprodukciju (građenje novog stamenog prostora).

Kod utvrđivanja vrijednosti stanarine po četvornom metru Poglavarstvo Grada Rijeke može odlučivati da se za proširenu reprodukciju izdvaja i ispod 50% prosječne vrijednosti stanarine.

Članak 12.

Ukupna sredstva stanarine utvrđuju se za svaku kalendarsku godinu.

Pod sredstvima iz stavka 1. ovog Članka podrazumijevaju se:

- sredstva stanarine,
- sredstva najamnine,
- sredstva za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koja plaća korisnik ili vlasnik stana ili poslovne prostorije,
- druga sredstva prema zakonu i odlukama tijela Grada Rijeke.

Sredstva iz prethodnog stavka iskazuju se posebno po izvoru i namjeni.

Članak 13.

Sredstva stanarine utvrđuju se na način da se ukupan broj četvornih metara stambene površine u vlasništvu Grada Rijeke na kojoj postoji stanarsko pravo pomnoži sa jediničnom vrijednosti stanarine za četvorni metar određen na način iz članka 10. ovog Pravilnika.

Članak 14.

Sredstva najamnine iz članka 12. utvrđuju se na način da se ukupan broj četvornih metara stambene površine u vlasništvu Grada Rijeke kojem je sklopljen ugovor o najmu pomnoži sa jediničnom prosječnom najmninom po četvornom metru.

Jedinična prosječna najamnina po četvornom metru ne može biti niža od stanarine niti veća za tri puta od jedinične prosječne stanarine.

Članak 15.

Sredstva za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koja plaća korisnik ili vlasnik stana utvrđuju se na način da se ukupna vrijednost četvornog metra stambene površine pomnoži sa 30% vrijednosti prosječne stanarine iz članka 10. ovog Pravilnika.

Članak 16.

Svaki vlasnik ili korisnik stambenog prostora u zgradama koje su u pretežno vlasništvu Grada Rijeke dužan je

plaćati za potrebe održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade iznos:

$$OD = Px 0,30 \times 0,00208 \times T \times \frac{B}{100} \text{ u kojoj je}$$

OD = sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

P = korisna površina stana izražena u četvornim metrima,

T = prosječni troškovi građenja u četvornim metrima,

B = broj bodova svakog pojedinačnog stana

s tim da je 0,30 = postotak vrijednosti prosječne stanarine (članak 15.)

0,00208 = postotak od vrijednosti i kvalitete stana (članak 9.)

Iznos iz stavka 1. odnosi se i na korisnike ili vlasnike stana iz stavka 2. članak 1. ovog Pravilnika.

Članak 17.

Druga sredstva osiguravaju se iz proračuna Grada Rijeke.

Sredstva iz stavka 1. ovog članka planiraju se i izdvajaju za radove na investicijskom održavanju ili za velike popravke na zgradama koje su u pretežnom vlasništvu Grada Rijeke.

Članak 18.

Poglavarstvo Grada Rijeke donosi godišnji plan rashoda sredstava iz članka 12. ovog Pravilnika. Sredstva iz prethodnog stavka raspodjeljuju se i koriste za:

- sredstva za troškove upravljanja,
- sredstva za amortizaciju,
- ostale troškove.

Iz sredstava amortizacije osiguravaju se sredstva za:

- investicijsko održavanje,
- tekuće održavanje,
- velike popravke,
- hitne intervencije.

Članak 19.

Poslovi upravljanja određuju se posebnom odlukom.

Članak 20.

Stanarina odnosno najamnina utvrđuje se na osnovu tržišne vrijednosti stana. (amortizacija)

Prosječna vrijednost stanarine po četvornom metru stambene površine iskazana na način iz stavka 1. ovog članka ne smije biti manja do utvrđene prosječne vrijednosti prema članku 10. ovog Pravilnika.

Članak 21.

Prioritet u održavanju zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim zgradama određuje se kako slijedi:

- popravak krova i krovne konstrukcije,
- sanacije konstrukcijskih dijelova zgrade,
- hitni popravci kvarova nastalih na instalacijama dovoda i odvoda vode, centralnog grijanja i plina te intervencije u slučaju pucanja tih instalacija,
- hitni popravci kvarova na elektroinstalacijama koji nisu posljedica povećanja opterećenja uslijed priključivanja novih uređaja,
- popravak kvarova nastalih zbog poplava i poplava

kanalizacijskih voda u podrumskim i suterenskim stanicama,

- popravak kvarova nastalih na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade uslijed vremenskih nepogoda,
- popravak kvarova na osobnim i teretnim dizalima u zgradi,
- popravak i zamjena vanjske instalacije,
- popravak krovne i druge vanjske limarije i bravarije na zgradi,
- održavanje dimovodnih kanala u ispravnom stanju.

Članak 22.

Za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim zgradama planira se i izdvaja nepovratno do 80% sredstava iz sredstava stanarine za tu namjenu i nadoknada za održavanje koje plaćaju vlasnici stana i poslovnih prostorija kao posebnog dijela zgrade.

Postotak sredstava iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se godišnjim planom. Za iznos sredstava iz stavka 1. ovog članka terete se pojedinačni analitički konti stambenih zgrada a priznaje posebni konto – sredstava za zajedničko održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim zgradama.

3. NORMATIVI ODRŽAVANJA

Članak 23.

Stanar ili najomoprimalac dužan je održavati stan u skladu s propisanim normativima koji čine sastavni dio ovog Pravilnika.

Održavanjem stana smatra se popravljivanje i zamjenjivanje pojedinih elemenata i uređaja u stanu unutar utvrđenog roka trajanja.

Kada najomoprimalac zamijeni pojedini element odnosno uređaj u stanu na svoj trošak nakon isteka vijeka trajanja propisanog u tablici Odjel za komunalni sustav će mu na osnovu predloženog računa isplatiti vrijednost uloženi sredstava.

Članak 24.

Ukoliko se prema propisanim normativima ne bi sa sigurnošću moglo utvrditi treba li se određeni element ili uređaj smatrati dijelom stana ili zajedničkim dijelom i uređajem zgrade, kao dio stana smatra se svaki element koji ima sljedeća obilježja:

- da je ugrađen u stanu,
- da je namijenjen neposrednoj uprabi u stanu,
- da radi u stanu neovisno o upotrebi elemenata drugog stana ili elemenata određenog zajedničkog dijela zgrade ili zajedničkog uređaja u zgradi.

Članak 25.

Za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi, na način utvrđen u članku 22. ovog Pravilnika Poglavarstvo Grada Rijeke, donosi program na prijedlog Odjela za komunalni sustav, Program iz stavka 1. ovog članka donosi se najkasnije do kraja veljače tekuće godine za koju se program donosi.

Članak 26.

U slučaju potrebe hitnog popravka na zajedničkim

dijelovima i uređajima u zgradi nastali kvarovi moraju se otkloniti bez odlaganja.

Kvarovima na dijelovima zgrade i uređaja u smislu ovog Pravilnika smatraju se:

- puknuća vodovodnih cijevi i izljev vode,
- začepljenje ili puknuće odvodne instalacije,
- kvarovi na električnim i plinskim instalacijama,
- kvarovi na osobnom ili teretnom dizalu u zgradi,
- popuštanje ventila ili puknuće radijatora ili vodova centralnog grijanja,
- oštećenja ili prokišnjavanje krova zgrade,
- oštećenja, začepljenja dimnjaka i dimnjačarskih vratanica na dimovodnom kanalu.

Hitne popravne obavlja Odjel za komunalni sustav na zahtjev povjerenika zgrade. Kada korisnik stana u zgradi uoči da je nastao kvar iz stavka 1. ovog članka dužan je odmah o tome izvijestiti Odjel za komunalni sustav.

Članak 27.

Normativi za održavanje stana i zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi, koji čine sastavni dio ovog Pravilnika sadrže:

- naziv pojedinog elementa stana i pojedinog elementa zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi,
- vijek trajanja pojedinog elementa i uređaja,
- oznaku da li se pojedini element smatra dijelom stana ili pripada određenom zajedničkom dijelu zgrade ili uređaja u zgradi.
- vijek trajanja za elemente iz tablice normativa računa se od početka korištenja zgrade odnosno od plana posljednje zamjene pojedinog elementa.

Članak 28.

Vlasnik stana kao posebnog dijela zgrade plaća nadoknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi i za troškove upravljanja stambenom zgradom.

Visina nadoknade utvrđena je kao postotak stanarine utvrđene prema članuku 16. ovog Pravilnika.

Odjel za komunalni sustav u ime Poglavarstva Grada Rijeke a za račun Grada Rijeke sklopit će ugovor s vlasnikom stambenog prostora o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi.

Članak 29.

Vlasnik poslovne prostorije kao posebnog dijela zgrade plaća nadoknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi i iznos za troškove upravljanja zgradom.

Visina nadoknade dobije se na način da se površina poslovnog prostora pomnoži sa koeficijentom iz članka 15. ovog Pravilnika i prosječnom zakupninom po četvornom metru površine utvrđene posebnom Odlukom.

Odjel za komunalni sustav u ime Poglavarstva Grada Rijeke a za račun Grada Rijeke sklopit će ugovor s vlasnikom poslovnog prostora o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

4. NADOKNADA UZ STANARINU I NAJAMNINU

Članak 30.

Pored stanarine, najamnine ili nadoknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, korisnik stana

podmiruje i troškove same uporabe stana i to:

1. čišćenje stubišta i dimnjak zajedničkih prostorija u zgradi, ukoliko sami ne obavljaju čišćenje ili po njima određene osobe na njihov teret,

2. rasvjete zajedničkih prostorija u zgradi,

3. potrošnju električne energije za korištenje zajedničkih uređaja, dizala, praonica, sušionica i slično, pumpi za vodu i hidrofora,

4. čišćenje zahodskih i septičkih jama, vjetrovnica i slično,

5. korištenje zajedničkih uređaja, njihove amortizacije, stvarnih i osobnih izdataka pogona, nabave i dovoza goriva, odvoza šljake i otpadnih materijala iz drugih obveza koje terete pogone zajedničkog zagrijavanja stambene zgrade i vode.

Troškove iz točke 2., 3. i 4. snose razmjerno broju osoba koje koriste stan ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.

Ako korisnik stalno ili povremeno izdaje na korištenje svoj dio stana i drugim osobama ili se u stanu obavlja neka poslovna ili druga djelatnost, raspored troškova na pojedine korisnike utvrđuju korisnici sporazumno.

Troškovi iz točke 1. računaju se po stanu.

Troškovi iz točke 5. obračunavaju se prema površini stana.

Pranje motornih vozila, zalijevanje vrtova i drugo može se obavljati putem kućne vodovodne mreže uz sporazum korisnika.

Troškove pogona dizala korisnici stana u stanovima na prvom katu i niže plaćaju ako se i oni i druge osobe koje zajedno koriste stan služe dizalom, a što utvrđuju korisnici sporazumno.

Način čišćenja stubišta i drugih zajedničkih prostorija u zgradi utvrđuju korisnici stana sporazumno.

Članak 31.

U zgradama koje imaju posebno centralno grijanje, a uređaj nije preuzet od JP »Energo« d.o.o. Rijeka, troškove pogonskog goriva, odvoza žgure, održavanje i amortizaciju podmiruju korisnici prema njihovom sporazumu.

Ukoliko se sporazum ne postigne, ove troškove korisnici podmiruju prema kvadraturi prostorija u kojima je uvedeno centralno grijanje bez obzira na to da li se isti služe njime ili ne.

Ako uređaji za centralno grijanje osiguravaju i zagrijavanje vode potrebne u domaćinstvu, troškovi ovog zagrijavanja obračunavaju se na način kako su korisnici dogovorili. U cijenu troškova centralnog grijanja pored redovnih pogonskih troškova i dovoza goriva mora se uvrstiti i iznose koji su potrebni za održavanje i zamjenu uređaja u okviru postojećih normativa.

5. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Klasa: 021-05/94-81/11
Rijeka, 01. veljače 1994.

POGLAVARSTVO GRADA RIJEKE

Predsjednik
Poglavarstva
Slavko Linić, v. r.

PRILOG:

TABELA ELEMENATA BODOVANJA STANA

Redni broj	Elementi stana koji se boduju	Broj bodova
I. MATERIJAL I KONSTRUKCIJA ZGRADE		
1.	Zgrade od armirano-betonskih konstrukcija betona ili zidane zgrade s vertikalnom serklažom odnosno armaturom u zidu i masivnom međukatnom konstrukcijom	55
2.	Zgrade sa zidovima od opeke, betona, betonskih blokova, kamena i slično, bez vertikalnih serklaža	50
2.1.	s masivnom međukatnom konstrukcijom	50
2.2.	s drvenom međukatnom konstrukcijom	40
3.	Montažne zgrade čiji je pretežni broj elemenata građen industrijski i montiran na objektu	
3.1.	od armiranog betona (srednja i teška montaža)	45
3.2.	od drvenog i drugog materijala na bazi drveta i u miješanoj konstrukciji	35
4.	Zgrade od miješanog materijala ili zgrade od opeke debljine vanjskog zida do 25 cm bez dodatne toplinske izolacije s drvenom međukatnom konstrukcijom	30
5.	Zgrade od opeke ili kamena zidane blatom s pregradama od drveta ili čerpića i drvenom međukatnom konstrukcijom	25
6.	Zgrade od čerpića, barake, stračare i sl.	20
7.	Za konstrukciju zgrade pod red. br. 1. do 6. čija visina sobe od poda do stropa iznosi preko 2.60 m do 3.20 dodaje se	
7.1.	pod rednim brojem 1 i 2.1.	3
7.2.	pod rednim brojem 2.2., 3.1., 3.2. i 4.	2
7.3.	pod rednim brojem 5. i 6.	1
II. STOLARIJA		
8.	Prozori i balkonska vrata dvostruki i krilo na krilo izrađeni od hrastovog drveta ili metala	
8.1.	ostakljeni termopan, izopan ili sličnim staklom, odnosno trostruko ostakljeni	14
8.2.	dvostruko ustakljenim standardnim staklom	12
9.	Prozori i balkonska vrata dvostruki i krilo na krilo izrađeni prema JUS-u od mekanog drveta	
9.1.	ustakljeni termopan, izopan ili sličnim staklom, odnosno trostruko ustakljeni	9
9.2.	dvostruko ustakljeni, standardnim staklom	5
10.	Prozori jednostruki izrađeni od hrastovog drveta ili metala	
10.1.	ustakljeni termopan, izopan ili sličnim staklom, odnosno dvostruko ustakljeni	8
10.2.	jednostruko ustakljeni standardnim staklom	3
11.	Prozori jednostruki izrađeni prema JUS-u od mekanog drveta	
11.1.	ustakljeni termopan, izopan ili sličnim staklom, odnosno dvostruko ustakljeni	5
11.2.	jednostruko ustakljeni standardnim staklom	
12.	Vrata u stanu	
12.1.	glatka furnirana ili profilirana	4
12.2.	glatko ličena i ustakljena vrata	4
12.3.	ukladena vrata u jednostavnoj izvedbi	2
13.	Zaštita prozora i stana od vanjskih utjecaja	
13.1.	slinger (drvenim ili plastičnim) roletama, kopcima, griljama i drugim sličnim uređajima za	

zaštitu prozora i stana od vanjskih utjecaja	3	i slobodna, sjedeća i tuš kada	1
13.2. Platnenim, venecijaner i drugim sličnim roletama za zaštitu stana od vanjskih utjecaja	1	30. WC školjka i vodokotlić	1
III. INSTALACIJE		31. Bide	1
14. Vodovodna instalacija		32. Bojler kupaonski električni, kapaciteta od 50 litara i više ili plinski protični od 10 l i više	1
14.1. vodovodna instalacija u stanu s više izljev-nih mjesta i s priključkom na vodovodnu mrežu	6	33. Peći za zagrijavanje stana	
14.2. vodovodna instalacija s jednim izljev-nim mjestom u stanu s priključkom na vodovodnu mrežu	3	33.1 kalijeve peći	
14.3 vodovodna instalacija u zajedničkom ho-dniku zgrade s priključkom na vodovodnu mrežu	2	33.2 plinske i trajnožareće peći s priključkom na dim-njak, odnosno termoakumulacijske peći	1
15. Odvodna instalacija		34. Ugrađeni ormari površine veće od 6 m ²	
15.1. odvodna instalacija u stanu s priključkom na kanalizacijsku mrežu	3	VI. PROSTORIJE ZA ZAJEDNIČKO KORIŠTENJE	
15.2. odvodna instalacija u stanu s priključkom na septičku jamu	2	35. Praonica rublja	1
15.3. odvodna instalacija u zajedničkom ho-dniku zgrade s priključkom na kanalizacijsku mrežu ili septičku jamu	1	36. Sušionica rublja	
16 Elektroinstalacija u stanu	6	37. Prostorija za rad skupa stanara i slično	2
16.1. za višefaznu struju	4	38. Zajedničko spremište	1
16.2. za monofaznu struju s mogućnošću prik-ljučka termičkih aparata	2	39. Prostorija za odlaganje smeća	1
16.3. za monofaznu struju bez mogućnosti prik-ljučka termičkih aparata	1	40. Kanal za ubacivanje smeća	1
17. Gromobranska instalacija	2	VII. POLOŽAJ STANA U ZGRADI I OSTALE POGODNOSTI	
18. Plinska instalacija u stanu	1	41. Položaj stana u zgradi	
19. Telefonska instalacija u stanu	2	41.1. stan na I katu	3
20. Zajednička TV i UKV antena	1	41.2 stan na II katu i III katu	2
20.1. za kabelsku televiziju	2	41.3. stan od IV do VIII kata u zgradi s dizalom	1
20.2. za TV i UKV program	1	42. Stambena zgrada s manjim brojem stanova	
21. Interni govorni uređaj u zgradi	1	42.1. stambena zgrada obiteljskog tipa s jednim stanom	8
22. Agregati za rasvjetu	1	42.2 stambena zgrada obiteljskog tipa s dva stana ili zgrada u nizu	5
23. Instalacije i uređaji za grijanje i pripremu tople vode	2	43. Stambena zgrada s pročeljem od obrađenog ka-mena ili kamenih ploča	2
23.1. Instalacija centralnog ili etažnog grijanja	8	44. Stambena zgrada s posebno obrađenim stubi-štem i ulazom u zgradu	
23.2. kotlovnica koja je u vrijednosti zgrade	4	44.1. opločene zidne površine na stubištu i u ulazu u zgradu	2
23.3. uređaj za etažno grijanje	2	44.2. opločene zidne površine na stubištu ili ulazu u zgradu	1
23.4. uređaj za etažno grijanje i pripremu tople vode	3	45. Garaža	10
23.5. centralna priprema tople vode	2	46. Podrum, drvarnica, spremište i sl.	1
24. Dizalo u zgradi	8	VIII. ELEMENTI ZA KOJE SE UMANJUJU BODOVI	
IV. OBRADA ZIDOVA I PODOVA		Ukupni zbroj bodova za elemente pod rednim brojem 1-66. ove tablice umanjuje se za:	
25. Zidovi u stanu obloženi keramičkim pločicama u površini većoj od 15 m ²	1	47. Položaj u zgradi	
26. Zidovi u stanu obloženi lamperijom površini ve-ćoj od 10 m ²	1	47.1 stan u podrumu	5
27. Podovi u sobama	3	47.2. stan u suterenu	3
27.1. parket od hrastovih ili jasenovih dasčica	2	47.3. stan u prizemlju i potkrovlju	2
27.2. parket od bukovih dasčica, lamel parket ili podovi od sintetičkih vlakana	1	47.4. stan na V katu zgrade bez dizala bodova 2, a za svaki daljnji kat po još jedan bod	
27.3. podovi od dasaka, brodski pod ili podovi od plastičnih masa	1	48. Vlažnost stana	
28. Podovi u ostalim prostorijama	2	48.1. potpuno vlažan stan	5
28.1 podovi od obrađenog kamena ili glaziranih keramičkih pločica	1	48.2. djelomično vlažan stan	3
28.2. podovi od neglaziranih keramičkih pločica teraco-podovi ili podovi od plastike	1	49. Za materijal i konstrukciju zgrade pod rednim brojem 1. do 6. čija visina soba od poda do stropa iznosi manje od 2,40 m ili više od 3,20 m umanjuje se:	
V. OPREMA U STANU		49.1. pod rednim brojem 1. i 2.1	3
29. Kada kupaonska	2	49.2. pod rednim brojem 2.2., 3.1., 3.2. i 4. umanjuje se	2
29.1 kada od lijevanog željeza ili poliestera – ležeća i ugrađena		49.3. pod rednim brojem 5. i 6.	1
29.2. kada čelična ili od lijevanog željeza, ležeća		50. Starost stambene zgrade	
		Broj bodova utvrđen za elemente, materijal i konstrukciju zgrade pod red. br. 1. do 6. ove tablice umanjuje se po isteku amortizacijskog	

vijeka trajanja zgrade za svakih navršenih 10 godina, ali najviše do 50 posto

2

Prilog uz članak 27. Odluke

TABLICA TEHNIČKIH I DRUGIH NORMATIVA I STANDARDA ODRŽAVANJA STANA, ELEME-NATA I UREĐAJA U STANU I ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA U STAMBENOJ ZGRADI

Redni broj	Opis elemenata	Vijek trajanja godina	Pripada stanu ili zgradi
1	2	3	3
I.	OSNOVNA KONSTRUKCIJA ZGRADE		
	1. Zgrade od armiranog betona ili lijevanog betona s armiranom betonskom međukatnom konstrukcijom	100	ZD
	2. Zgrade od opeke, bloketa, kamena i sl. s armiranom betonskom međukatnom konstrukcijom	100	ZD
	3. Zgrade od opeke, bloketa, kamena i sl. sa drvenom međukatnom konstrukcijom	80	ZD
	4. Armirano-betonske montažne zgrade (srednja i teška montaža)	80	ZD
	5. Zgrade sa drvenim zidovima ispunjenim opekama, te zgrade od montažnih elemenata	60	ZD
	6. Zgrade od drvenih elemenata, odnosno zgrade sa zidovima od opeke zidane blatom, debljine zidova ispod 25 cm	50	ZD
	7. Zgrade od čepića ili montažne zgrade za privremena korištenja	30	ZD
II.	STUBIŠTA U ZGRADI		
	8. Armirano-betonska ili kamena stubišta	100	ZD
	9. Montažna stubišta od armirano-betonskih ili željeznih nosača	80	ZD
	10. Stubišta drvena	50	ZD
	11. Stubišta drvena interna	80	ZD
III.	ZEMLJANI RADOVI		
	12. Nasip pijeska ispod slijepeh podova ili celoteksa	80	ZD
	13. Naboj ilovače na tavanu	40	ZD
IV.	ZIDARSKI RADOVI		
	14. Pregradni zidovi od opeke	60	ZD
	15. Dimnjaci od opeke iznad krova	30	ZD
	16. Montažni dimovodni kanali u katovima	30	ZD
	17. Dimnjaci od opeke kroz tavan	50	ZD
	18. Ventilacioni kanali iznad krova	50	ZD
	19. Žbuka zidova i plafona	60	ZD
	20. Trstikanje plafona	60	ZD
	21. Žbuka zidova stubišta	50	ZD
	22. Žbuka dimnjaka kroz tavan	50	ZD
	24. Žbuka dimnjaka iznad krova	30	ZD
	25. Dresovanje zidova u podrumu	50	ZD
V.	BETONSKI RADOVI		
	26. Betonska podloga podruma	100	ZD
	27. Betocel na ravnom krovu	50	ZD
	28. Betonske ploče prohodnog krova	50	ZD
	29. Tektolit ispod parketa	70	ZD

	30. Betonska podloga na tavanu	100	ZD
	31. Drvolit kao betonska izolacija ravnog krova	30	ZD
	32. Drvolit kao toplinska izolacija vanjskih zidova	25	ZD
	33. Stiropor kao toplinska izolacija ravnog krova	30	ZD
	34. Izolir ploče ispod poda	30	ZD
	35. Betonsko korito za cvijeće	30	ZD
	36. Ognjište praonice	30	ZD
	37. Dimnjačarska betonska vratašca	20	ZD
	38. Ventilacione rešetke	25	ZD
	39. Poklopac izlaza na terasu	20	ZD
VI.	TESARSKI RADOVI		
	40. Drvena krovna konstrukcija	80	ZD
	41. Oplata krova daskama	50	ZD
	42. Letvanje krovne konstrukcije	80	ZD
	43. Drveni grednik stropne konstrukcije	80	ZD
	44. Pregrade drvarnice od letava	40	ZD
	45. Tesana vrata drvarnice	40	ZD
	46. Slijepi pod od dasaka	60	ZD
VII.	FASADERSKI RADOVI		
	47. Fasada od plemenite žbuke	50	ZD
	48. Fasada od prskane žbuke	20	ZD
	49. Fasada od plastičnih masa	15	ZD
	50. Fasada od aluminijskih, emajliranih ili staklenih ploča	50	ZD
	51. Fasada od umjetnog kamena	60	ZD
	52. Fasada od keramičkih pločica	50	ZD
	53. Fasada obložena betonskim montažnim pločama	60	ZD
	54. Fasada od furnirane opeke	80	ZD
	55. Fasada od prirodnog kamena	100	ZD
	56. Fasada od livenog betona	100	ZD
	57. Fasada od salonit ploča	40	ZD
VIII.	STOLARSKI RADOVI		
	58. Drveni prozori jednostruko ostakljeni	40	ZD
	- Okvir	40	ZD
	- Uredaj za zatvaranje	25	ZD
	59. Drveni prozori dvostruki ili krilo na krilo	50	ZD
	- Okvir	40	ZD
	- Uredaj za zatvaranje	25	ZD
	60. Hrastovi prozori jednostruki	60	ZD
	- Okov	60	ZD
	- Uredaj za zatvaranje	25	ZD
	61. Hrastovi prozori dvostruki	60	ZD
	- Okov	60	ZD
	- Uredaj za zatvaranje	25	ZD
	62. Aluminijski prozori jednostruki i dvostruki	80	ZD
	- Okov	60	ZD
	- Uredaj za zatvaranje	25	ZD
	63. Vrata u stanu drvena, obostrano šperana ili furnirana	60	S
	- Okov	60	S
	- Brava	25	S
	64. Vrata u stanu staklena	50	S
	- Okov	50	S
	- Brava	25	S
	65. Ulazna vrata u stan	60	ZD
	- Okov	60	ZD
	- Brava	25	ZD
	66. Harmonika vrata	50	S

	- Okov	50	S	114. Gumeni i njima slični podovi u stanu	20	S
	- Brava	25	S	115. Podovi od umjetnih i prirodnih vlakana	20	S
	67. Grilje, kapci i slično	40	ZD	116. Linoleum podovi u stanu	20	S
	- Okov	30	ZD	XIII. ROLETARSKI RADOVI		
	- Uređaj za zatvaranje	20	ZD	117. Platnene rolete	40	ZD
IX.	BRAVARSKI RADOVI			118. Eslinger rolete	25	ZD
	68. Centralno okno za dizalo	80	ZD	119. Žaluzine	38	ZD
	69. Ulazna stijena na vratima	70	ZD	- Okov	30	ZD
	- Okov	35	ZD	- Uređaj za zatvaranje	15	ZD
	- Brava	25	ZD	XIV. KERAMIČARSKI RADOVI		
	70. Stijene galerije sa vratima	70	ZD	120. Opločenje zidova keramičkim pločicama u stanu	60	S
	- Okovi	35	ZD	121. Obrada zidova u stanu	50	S
	- Brava	25	ZD	122. Opločenje zidova brušenim kamenom u stanu	80	S
	71. Rešetke na prozorima	80	ZD	XV. KROVOPOKRIVAČKI RADOVI		
	72. Ljestve za izlaz na krov	70	ZD	123. Krov ravan neprohodan	20	ZD
	73. Strugalo i okvir za otirač	50	ZD	124. Krov ravan djelomično prohodan	30	ZD
	74. Držać zastave	70	ZD	125. Krov ravan prohodan	30	ZD
	75. Stubišna ograda	80	ZD	126. Krovni pokrov od crijeva, kupa i eternita	40	ZD
	76. Ormarić za poštu	20	ZD	127. Krovni pokrov od valovitog salonita	30	ZD
	77. Šahtovi od smeće	30	ZD	128. Krovni pokrov od bakrenog lima	50	ZD
	78. Šahtovi od betona	80	ZD	129. Krovni pokrov od aluminijskog pocinčanog ili cink lima	20	ZD
	79. Poklopac šahta od rebrastog lima	30	ZD	XVI. IZOLATERSKI RADOVI		
	80. Ljevano željezni poklopac šahta	50	ZD	130. Horizontalna izolacija zidova	80	ZD
	81. Balkonska ograda	80	ZD	131. Vertikalna izolacija zidova	50	ZD
X.	SOBOSLIKARSKI I LIČILAČKI RADOVI			132. Hidroizolacija ravnog neprohodnog krova	20	ZD
	84. Zidne tapete u stanu			133. Hidroizolacija ravnog prohodnog krova	20	ZD
	- Neperive	8	S	XVII. ELEKTROINSTALACIJE		
	- Perive	12	S	134. Glavni usponi vodovi	40	ZD
	85. Zidovi obojeni vapnom ili kredom u stanu	5	S	135. Glavni vodovi uzemljenja	40	ZD
	86. Zidovi obojeni disperol bojama u stanu	10	S	136. Glavna razdjelnica	40	ZD
	87. Ulieni nalič zidova u stanu	10	S	- Uklopni sat	20	ZD
	88. Zidarsko krečenje zidova u stanu	5	S	137. Etažne razdjelnice	40	ZD
	89. Uljani nalič vanjske stolarije	10	ZD	138. Razvodne ploče stanova	40	ZD
	90. Uljani nalič bravarije	10	ZD	139. Provodnici za rasvjetu	40	ZD
	91. Uljani nalič unutarnje stolarije	15	S	140. Provodnici za priključnice	40	ZD
	92. Uljani nalič unutarnje bravarije	15	S	141. Provodnici za rasvjetu stubišta	40	ZD
	93. Uljani nalič limarije	10	ZD	142. Provodnici za rasvjetu zajedničkih prostorija	40	ZD
XI.	LIMARIJA (od pocinčanog lima)			143. Zaštitna uzemljenja	40	ZD
	94. Ležeći žlijeb	20	ZD	144. Rasvjetna tijela u stanu	20	S
	95. Viseći žlijeb	20	ZD	XVIII. INSTALACIJA ZVONCA I INTERNOG GOVORNOG UREĐAJA		
	96. Krovna odvodna cijev	20	ZD	145. Instalacija zvonca do stana	30	ZD
	97. Prozorska klupčica	20	ZD	146. Tipkalo kod zajedničkog ulaza u zgradu	15	ZD
	98. Opšav dimnjaka i ventilacije	20	ZD	147. Prekidač kod ulaza u stan	20	ZD
	99. Opšav uvala	20	ZD	148. Zvonce sa transformatorom u stanu	20	S
	100. Opšav vijenaca fasade	20	ZD	149. Instalacije internog govornog uređaja	40	ZD
	101. Vodovodno grlo	20	ZD	150. Zajednički govorni uređaj na ulazu u zgradu	15	ZD
	102. Odzračne cijevi	25	ZD	151. Pozivni uređaj u stanu s tipkalom za električnu bravu	25	S
	103. Rubni opšavni limovi	20	ZD	152. Električna brava na ulaznim vratima	20	ZD
XII.	PODOVI			XIX. TELEFONSKA INSTALACIJA		
	104. Podovi od obrađenog kamena i mozaik pločice u stanu	100	S	153. Telefonski usponi vodovodi do stana	40	ZD
	105. Podovi od glaziranih keramičkih pločica u stanu	80	S	154. Telefonski razvodi u stanu	40	ZD
	106. Podovi od teraca u stanu	80	S			
	107. Podovi od opeke, betona ili cementnog namaza u stanu	40	S			
	108. Parket od hrastovih ili jasenovih dasčica u stanu	70	S			
	109. Parket od bukovih dasčica u stanu	50	S			
	110. Lamel parketi u stanu	40	S			
	111. Brodski pod u stanu	40	S			
	112. Pod od dasaka u stanu	40	S			
	113. Podovi od plastičnih masa u stanu	20	S			

155. Utičnica za telefon u stanu	30	S	204. Teretno dizalo	25	ZD
XX. VODOVODNA INSTALACIJA			XXVII. OPREMA ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
156. Glavni usponi vodovi i horizontalni razvodi	60	ZD	– ZGRADE		
157. Glavni zaporni ventili	25	ZD	a) OPREMA ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		
158. Razvodna mreža do trošila	60	ZD	– ZGRADE		
159. Propusni ventili	25	ZD	205. Agregat za rasvjetu	30	ZD
160. Olovna odvodna instalacija	25	ZD	206. Podni sifon ljevano-željezni		
161. Škotske odvodne cijevi	25	ZD	praonice rublja	40	ZD
162. Podni sifoni kupaoalice	25	ZD	207. Kotao praonice rublja	15	ZD
163. Salonitne ozračene cijevi	25	ZD	208. Betonsko korito praonice rublja	30	ZD
164. Zidna vratašca	25	S	209. Stroj za pranje rublja zajednički	10	ZD
165. Kape za propusne ventile	25	S	210. Stroj za sušenje rublja zajednički	15	ZD
166. Priključne cijevi do trošila izvan zida	40	ZD	b) SANITARNA OPREMA U STANU		
167. Zidne podložne pločice za instalaciju	60	ZD	211. Kada ljevano-željezna	50	S
168. Juvidur instalacije	25	ZD	212. Kada čelična	40	S
169. Česma	60	ZD	213. Kada od plastične mase	25	S
170. Hidrofor	30	ZD	214. Umivaonik od fajanse	30	S
171. Hidranti	20	ZD	215. Vidanbona	40	S
172. Tuš na terasi	15	ZD	216. Bojler plinski	15	S
XXI. KANALIZACIJA			217. Bojler električni	15	S
173. Cijevi od kamenštine	70	ZD	218. Kupaonska peć na drvo	15	S
174. Betonske cijevi	50	ZD	219. Kupaonska peć na struju	15	S
175. Septička jama	30	ZD	220. WC školjka od fajanse	30	S
XXII. PLINSKA INSTALACIJA			221. Vodokotlić	30	S
176. Instalacija nemjernog plina	60	ZD	222. Automatski ispirać	30	S
177. Instalacija plina od plinomjera do trošila	60	ZD	223. Bide od fajanse	30	S
178. Ventil na instalacijama nemjernog plina	40	ZD	224. Toaletni ormarić	30	S
179. Ventil na instalacijama mjernog plina	40	ZD	225. Zidno ogledalo s etažerom	30	S
180. Priključak na trošilu van zida	15	ZD	226. Držač za ručnik	15	S
XXIII. CENTRALNO I ETAŽNO GRIJANJE			227. Držač sapuna	15	S
a) CENTRALNO GRIJANJE			228. Priključak za aparat za brijanje	40	S
181. Kotlovsko postrojenje	20	ZD	229. Miješalica kuponska s ručnim tušem	15	S
182. Postrojenje toplinske stanice	30	ZD	230. Baterija za hladnu i toplu vodu	15	S
183. Mreža centralnog grijanja	50	ZD	231. Slavine	15	S
184. Zaporni ventili	15	ZD	232. Sifon podni u kupaoalici	20	ZD
185. Radijatorski ventili	15	ZD	233. Priključak za stroj za pranje rublja i posuda		
186. Izolacija cijevi	30	ZD	c) KUHINJSKA OPREMA		
187. Ličenje cijevi	15	S	234. Štednjak na kruto gorivo željezni	20	S
b) ETAŽNO GRIJANJE			235. Štednjak plinski	20	S
188. Kotao za kruto, tekuće ili plinsko gorivo	20	S	236. Štednjak električni	20	S
189. Plinski aparati za etažno grijanje	15	S	237. Štednjak kombinirani plin-struja	20	S
190. Mreža etažnog grijanja	50	S	238. Električno ili plinsko kuhalo	15	S
191. Zaporni ventili	15	S	239. Bojler plinski kuhinjski	15	S
192. Radijatorski ventili	15	S	240. Bojler električni kuhinjski	15	S
193. Ličenje cijevi	15	S	241. Sudoper emajlirani	20	S
XXIV. GROMOBRANSKA INSTALACIJA			242. Sudoper od nerđajućeg čelika	30	S
194. Gromobranska pocinčana traka	50	ZD	243. Sudoper od kamena ili teraca	40	S
195. Nosači pocinčane trake	40	ZD	244. Parohvatač	30	S
196. Uvod u zemlju	30	ZD	d) UREĐAJI ZA ZAGRIJAVANJE STANA		
197. Hvatači – motke	40	ZD	245. Termoakumulacijske peći	20	S
XXV. ZAJEDNIČKA TV I UKV INSTALACIJA			246. Plinska peć	20	S
198. Predajnik za TV i UKV antenu	30	ZD	247. Akumulacijske željezne peći	20	S
199. TV i UKV priključnice	25	S	248. Kaljeve peći	30	S
200. TV i UKV pojačala	15	ZD	249. Peći na tekuće gorivo	20	S
201. TV i UKV ormari	30	ZD	250. Željezne emajlirane peći	20	S
202. TV i UKV antene	20	ZD	251. Infragrijalice	15	S
XXVI. DIZALA U ZGRADI			252. Radijatori ljevano-željezni centralno grijanje	50	S
203. Osobno dizalo	35	ZD	253. Radijatori čelični centralno grijanje	15	S
			254. Radijatori čelični centralno grijanje	30	S
			255. Konvektori	20	ZD
			256. Radijatori električni	20	S
			e) UREĐENI ORMARI		
			257. Viseći ormar kuhinje	30	S

258. Stojeći ormar kuhinje	30	S
259. Radni stol kuhinje	30	S
260. Ugrađeni ormari	40	S
261. Drvena zidna obloga	50	S
262. Karniše	40	S
263. Police u izbi ili ostavi	40	S
XXVIII. PRIKLJUČCI NA KOMUNALNE INSTALACIJE		
264. Kanalizacija	70	ZD
265. Vodovod	60	ZD
266. Plinovod	60	ZD
267. Električna	40	ZD
268. Toplovod	50	ZD

15.

Na temelju odredbe članka 41. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi («Narodne novine», broj 90/92, 94/93 i 117/93), članka 4, 12. i 19. Zakona o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima («Narodne novine», broj 53/91.) i članka 10, 22. i 25. Zakona o obveznim odnosima («Narodne novine», broj 53/91.) i članka 72. Statuta Grada Rijeke («Službene novine» Županije primorsko-goranske, broj 11/93) i članka 6. Poslovnika Poglavarstva Grada Rijeke, («Službene novine» Županije primorsko-goranske, broj 15/93), Poglavarstvo Grada Rijeke, na sjednici 1. veljače 1994. godine, donijelo je sljedeću

O D L U K U

o načinu i postupku upravljanja i gospodarenja stanovima i stambenim zgradama u vlasništvu Grada Rijeke

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se način i postupak gospodarenja i upravljanja stanovima i stambenim zgradama u vlasništvu Grada Rijeke u odnosu na pravni osnov korištenja stana, vlasničko-pravni status stanova u stambenoj zgradi te prava i obveze koja proizlaze iz vlasničko-pravnog odnosa.

Članak 2.

Poglavarstvo Grada Rijeke upravlja stanovima i stambenim zgradama u vlasništvu Grada Rijeke i pripadajućim im pravima po načelima dobrog gospodarenja u skladu sa zakonom, općim aktima tijela Grada te ovom Odlukom.

Članak 3.

Gospodarenje stanovima i stambenim zgradama u vlasništvu Grada Rijeke u smislu ove Odluke povjerava se Odjelu gradske uprave za komunalni sustav – Direkciji za stambene poslove (u daljnjem tekstu: Direkcija).

Direkcija obavlja poslove iz prethodnog stavka ovog članka u ime Poglavarstva Grada Rijeke a za račun Grada Rijeke.

Direkcija obavlja i poslove gospodarenja odnosno održavanja za stanove i stambene zgrade i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u zajedničkom vlasništvu sa drugim nositeljima vlasničkih prava na način uređen ovom Odlukom i posebnim ugovorom.

Direkcija može zaključiti pojedinačni ugovor o održava-

vanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sa nositeljima vlasničkih prava u slučajevima gdje Grad Rijeka nema udjela u vlasništvu, kao i u slučaju gdje je udjel vlasništva Grada Rijeke ispod 50% ukupne stambene površine zgrade odnosno poslovno-stambene zgrade.

Ako je udjel vlasništva Grada Rijeke u stambenim ili stambeno-poslovnim zgradama ispod 50% Direkcija može zaključiti uz prethodnu suglasnost Poglavarstva ugovor o gospodarenju stanom ili zajedničkim dijelovima zgrade i uređaja sa drugom fizičkom ili pravnom osobom koja obavlja te poslove u zgradi nositelja stanarskog ili vlasničkog prava čiji je udjel iznad 50%.

Članak 4.

Poslovi gospodarenja iz članka 3. stavak 1. ove Odluke obavljaju se:

- u stambenim zgradama u kojima je udjel vlasništva Grada iznad 50% ukupne stambene površine zgrade,
- u stambeno-poslovnim zgradama u kojima je udjel vlasništva Grada Rijeke iznad 50% ukupne stambeno-poslovne površine zgrade.

2. UPRAVLJANJE STANOVIMA, STAMBENIM I STAMBENO-POSLOVNIM ZGRADAMA

Članak 5.

Upravljanje stanovima, stambenim i stambeno-poslovnim zgradama iz članka 3. stavak 1. ove Odluke obuhvaća:

- ažurnu uknjižbu vlasništva u zemljišne knjige,
- odgovarajuće upise u katastarski operat,
- uspostavu evidencije i kontrole korištenja i uporabe od strane fizičkih i pravnih osoba,
- sklapanje pravnih poslova u svezi korištenja i uporabe stambenih jedinica,
- uspostavu evidencije o iskazanim potrebama za zaključivanje ugovora o najmu stana,
- utvrđivanje elemenata koji utječu na visini najamnine za korištenje stana,
- utvrđivanje visine stanarine za stanare sa stanarskim pravom,
- naplatu i praćenje naplate stanarine i najamnina,
- poduzimanje mjera zaštite vlasničko-pravnog odnosa,
- održavanje,
- prodaju stanova i stambenih zgrada,
- ostale poslove koji proizlaze s osnova vlasničko-pravnog statusa.

Članak 6.

Stan u vlasništvu Grada Rijeke mora biti uknjižen u zemljišnim knjigama.

Stambena zgrada ili stambeno-poslovna zgrada u vlasništvu Grada Rijeke kao i pripadajuće zemljište ispod njegove površine upisuje se u zemljišne knjige.

Članak 7.

Dozvoljava se pretvaranje idealnih dijelova zgrade u etažno vlasništvo (vlasništvo na posebnim dijelovima zgrade).

Suglasnost za pretvaranje idealnih dijelova u etažno vlasništvo daje Poglavarstvo Grada Rijeke.

Pravni posao iz stavka 1. ovog članka zaključuje se na

osnovu pismenog ugovora između vlasnika.

Poglavarstvo može odlučiti da u slučaju da nema sporazuma između vlasnika da se pravo iz stavka 1. ovog članka ostvari u vanparničkom postupku kod nadležnog suda.

Članak 8.

Ugovor iz članka 7. sadrži: ugovorne stranke — suvlasnike, određenje kojem suvlasniku pripada određeni stan ili dio zgrade, naznaku vrijednosti posebnih dijelova zgrade, ovlaštenje za upis uknjižbe prava vlasništva posebnog dijela zgrade, koji dijelovi zgrade su zajednički (konkretna naznaka), troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i oko korištenja zemljišta kao i prostora oko zgrade te plan posebnih dijelova zgrade potvrđen od nadležnog organa uprave.

Članak 9.

Uz suglasnost Poglavarstva Grada Rijeke moguće je zaključiti mješoviti ugovor o prodaji i zamjeni stana odnosno stambene zgrade istovremeno (kombinacija ugovora o otuđenju).

Članak 10.

Poglavarstvo Grada donosi odluke o kupnji i prodaji i drugim oblicima stjecanja ili otuđenja i raspolaganja stambenom imovinom Grada Rijeke.

Članak 11.

Gradsko vijeće Grada Rijeke utvrđuje uvjete i postupak davanja stanova u vlasništvu Grada Rijeke u najam, te način utvrđivanja obveza najmoprimatelja i najmodavatelja.

Komisiju koju imenuje Poglavarstvo Grada Rijeke prema utvrđenoj listi prioriteta iz prethodnog stavka predlaže Direkciji zaključivanje pojedinačnih ugovora o najmu.

Članak 12.

Obveza je Direkcije za inspeksijske poslove Grada Rijeke i Direkcije da obavlja stalnu kontrolu korištenja i uporabe stambenih prostora u vlasništvu Grada Rijeke.

Ukoliko se prilikom kontrole utvrdi korištenje ili uporaba stana na način koji je suprotan zakonu, zaključenom pravnom poslu ili ovoj Odluci poduzimaju se mjere za zaštitu vlasništva.

Članak 13.

Korištenje ili uporaba stambenog prostora suprotno odredbama ove Odluke smatra se:

- korištenje ili uporaba stana ili zajedničkih dijelova zgrade bez valjanog pravnog osnova,
- korištenje stambenih prostora koje ne odgovara namjeni iz zaključenog ugovora,
- i drugi slučajevi koji su utvrđeni zakonom i ugovorom o najmu.

Članak 14.

Poglavarstvo Grada Rijeke može odlučiti da putem javnog natječaja, prikupljanja javnih ponuda ili neposre-

dnom pogodbom zaključi ugovor o prodaji neuvjetnog stana.

Članak 15.

Kriterije i mjerila za utvrđivanje najmanine i stanarine utvrđuju se posebnom odlukom.

Članak 16.

Direkcija obavlja poslove prodaje stanova stancima nositeljima stanskog prava na način i u postupku određenim zakonom.

Poslove iz prethodnog stavka u cijelosti ili djelomično može Poglavarstvo Grada Rijeke povjeriti i drugoj pravnoj osobi.

3. POSLOVI GOSPODARENJA STAMBENIM I STAMBENO-POSLOVNIM PROSTOROM

Članak 17.

U slučaju iz članka 4. ove Odluke obveza je Direkcije da gospodarenje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ponudi vlasniku, a po prihvaćanju ponude i zaključi Ugovor.

Elementi ponude utvrđuju se na način određen zakonom i ovom Odlukom.

Sadržaj ugovora utvrđuje se na način određen zakonom i ovom Odlukom.

Gospodarenje objektom na način iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva da Direkcija osigurava održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade na način kojim gospodari stanom ili objektom u svom vlasništvu.

Članak 18.

Elementi ponude iz prethodnog članka sadrže opseg radova i cijenu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, važenje ponude, osiguranje zgrade, naplatu najamnine za vlasnika koji je stan dao u najam, način podmirivanja troškova za iste poslove, ovlast za izdavanje stana u najam u ime i za račun vlasnika i dr.

Ugovor iz prethodnog stavka za pojedinu zgradu u cjelini može sadržavati elemente ugovora o nalogu.

4. ODRŽAVANJE STANA I ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA U ZGRADI

Članak 19.

Stanar ili najmoprimatelj stana održava stan suglasno normativima utvrđenim posebnom odlukom.

Vlasnik stana sam upravlja vlasničkim ovlaštenjima na stanu.

Članak 20.

Posebnom odlukom utvrdit će se tehnički i drugi normativi i standardi održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi.

Popravak elemenata zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi vode se kao radovi tekućeg održavanja.

Pod investicijskim radovima održavanja podrazumijeva se zamjena elemenata zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi i veliki popravci.

Članak 21.

Troškovi tekućeg održavanja vode se zasebno za svaku zgradu i to po vrsti troškova, količini i vrijednosti radova.

Ocjenu o izvršenom radu u zgradi na zajedničkim dijelovima ili uređajima zgrade obavlja povjerenik zgrade.

Članak 22.

Radovi investicijskog održavanja planiraju se posebno za svaku zgradu.

Na osnovu plana radova investicijsko održavanja, ugovara se izvođenje radova pod uvjetom da na račun zgrade ima odgovarajućih sredstava za pokriće.

Ukoliko je izvođenje radova iz stavka 1. ovoga članka neophodno da se otkloni opasnost za život stanara odnosno korisnika ili prolaznika, vlasnik zgrade može odlučiti da se sredstva za radove osiguraju putem zajma odnosno kredita.

U slučaju da Grad Rijeka obavlja poslove gospodarenja iz članka 4. ove Odluke s vlasnikom stana i zajedničkih dijelova zgrade odnosno korisnikom zajedničkih dijelova zgrade u slučaju iz stavka 3. ovog članka, može se zaključiti ugovor o kreditu odnosno zajmu.

Članak 23.

Sredstva za investicijsko održavanje osiguravaju se iz sredstava stanarine odnosno najamnine te cijene naknade uz usluge za poslove gospodarenja od drugih vlasnika.

Prihod i rashod sredstava iz prethodnog stavka iskazuju se posebno.

Sredstva za investicijsko održavanje mogu se osigurati i iz drugih izvora i to:

- putem kredita odnosno zajma
- osiguranja
- druga sredstva u skladu sa zakonom ili proračunom Grada Rijeke.

Članak 24.

Obračun prihoda i rashoda zgrade kao mjesta troškova utvrđuju se godišnje.

Direkcija izvješćuje vlasnika zgrade o godišnjem obračunu prihoda i rashoda.

5. HITNE INTERVENCIJE

Članak 25.

Pod radovima hitne intervencije podrazumijevaju se radovi na otklanjanju kvarova čije neotklanjanje može dovesti do većih šteta i to:

- puknuće vodovodnih instalacija,
- začepljenje ili puknuće kanalizacijskih instalacija,
- propuštanje u plinskim i toplifikacijskim sustavima,
- (značajno) propuštanje krova,
- zapaljenje dimovodnih instalacija i dimnjaka,
- prodor oborinskih voda u prizemlje zgrade,
- blokiranje dizala u kojim se nalaze osobe,
- urušavanje objekta,
- pad dijelova zgrade koji ugrožavaju život korisnika stana ili prolaznika.

Članak 26.

Odjel gradske uprave za komunalni sustav dužan je organizirati dežurnu službu za prijavu potrebe izvođenja radova iz članka 25. ove Odluke.

Dežurna služba organizira se sa radnim vremenom od 0-24 sata svaki dan.

Članak 27.

Direkcija je ovlaštena da za radove na otklanjanju kvarova iz članka 25. ove Odluke osigura izvođača koji će stručno otkloniti kvar ili opasnost za korisnike ili prolaznike bez odgode.

Troškovi za radove hitne intervencije po obavljenom poslu terete zgradu odnosno zgrade na kojoj su nastali.

Članak 28.

Poglavarstvo Grada Rijeke može odlučiti da za rješavanje stambenog pitanja građanina Grada Rijeke pristupi izgradnji odnosno kupnji objekata za privremeni smještaj i to:

- domova za starije osobe
- domova za samohrane roditelje
- samačke hotele.

Smještaj iz stavka 1. ovog članka može se organizirati i u uređenim montažnim naseljima na području ili izvan područja Grada Rijeke.

Članak 29.

Način i pravo korištenja smještaja iz prethodnog članka ove Odluke utvrdit će se posebnom odlukom.

6. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 30.

Obveza je Direkcije da ponudu iz članka 17. ove Odluke dostavi vlasniku u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 31.

Izuzetno, za 1994. godinu Poglavarstvo Grada Rijeke utvrdit će posebnom odlukom način i postotak visine sredstava koja će se nepovratno izdvojiti iz sredstava stanarine za zajedničko održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi.

Članak 32.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Klasa: 021-05/94-81/1
Ur.broj: 2170-01-10-0-0-94-1
Rijeka, 1. veljače 1994.

POGLAVARSTVO GRADA RIJEKE

Predsjednik Poglavarstva
Slavko Linić, v.r.