



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA**

GRAD PAZIN

Gradonačelnica

KLASA: 370-01/25-01/32

URBROJ: 2163-01-01/01-25-3

Pazin, 11. studenog 2025. godine

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
n/r Predsjednice**

Predmet: Odluka o visini najamnine

Na temelju članka 34. stavka 1. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“, broj 17/09., 4/13., 23/14., 1/18., 5/20., 4/21. i 24/21. - pročišćeni tekst), Gradonačelnica Grada Pazina dana 11. studenog 2025. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt Odluke o visini najamnine u tekstu kako je to predložio Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove svojim dopisom KLASA: 370-01/25-01/32, URBROJ: 2163-01-04/01-25-2 od 11. studenog 2025. godine.

2. Utvrđuje se prijedlog Odluke o visini najamnine i upućuje se Gradskom vijeću Grada Pazina na razmatranje i usvajanje.

3. Na sjednici Gradskog vijeća Odluku iz točke 2. ovog Zaključka obrazlagati će pročelnica Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove, Martina Brajković Mrak.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Prilog: - Odluka
- Obrazloženje



Dostaviti:

1. Predsjednica Gradskog vijeća Grada Pazina,
2. Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove,
3. Pismohrana, ovdje.

Na temelju članka 31. i 34. Pravilnika o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam („Službene novine“, broj 1/97., 3/97., 2/99., 2/99. – pročišćeni tekst, „Službene novine Grada Pazina“ 23/09., 19/23. i 43/25.). i članka 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“, broj 17/09., 4/13., 23/14., 1/18., 5/20., 4/21. i 24/21. - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Pazina na sjednici održanoj dana _____ donijelo je

ODLUKU O VISINI NAJAMNINE

Članak 1.

Za stanove u vlasništvu Grada Pazina određuje se najamnina u iznosu od 3,00 eura/m², počevši od 1. veljače 2026. godine.

Članak 2.

Ugovori o najmu stanova u vlasništvu Grada, bez obzira na rok koji su sklopljeni, preispitati će se na sljedeće okolnosti:

- podmiruje li se najamnina, komunalna naknada, naknada za uređenje voda
- podmiruju li se svi troškovi vezani uz uporabu stana na temelju posebnih računa isporučitelja usluga (voda, struja, odvoz otpada)
- je li najmoprimac u razdoblju sklopljenog ugovora bez pismene suglasnosti najmodavaca pristupio i izvodio radove na preinaci, adaptaciji ili rekonstrukciji stana
- je li najmoprimac izvodio radove na zajedničkim dijelovima zgrade bez suglasnosti upravitelja
- daje li najmoprimac stan ili dio stana u podnajam bez dopuštenja najmodavca
- koristi li najmoprimac stan za stanovanje
- koristi li se stanom osoba koja nije navedena u ugovoru, u razdoblju dužem od 30 dana, bez dopuštenja najmodavca
- ima li najmoprimac ili osobe koje su navedene u ugovoru u najmu u vlasništvu useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske.

Preispitivanje iz stavka 1. ovog članka provesti će upravni odjel nadležan za imovinu, a nakon čega će se, ovisno o utvrđenoj situaciji, pristupiti sklapanju Aneksa Ugovora s navođenjem iznosa nove najamnine do roka na koji je sklopljen osnovni ugovor, ili se može pristupiti raskidu ugovora.

Najmoprimcu koji u ostavljenom roku iz neopravdanog razloga ne dostavi ili odbije dostaviti dokaze u postupku preispitivanja iz stavka 1. ovoga članka, može se otkazati ugovor.

Članak 3.

Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi.

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA

Predsjednica
Gradskog vijeća
Jadranka Mrak

OBRAZLOŽENJE
Odluke o visini najamnine

I. PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravna osnova za donošenje ove odluke je članak 34., ali i članak 31. Pravilnika o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam („Službene novine“, broj 1/97., 3/97., 2/99., 2/99. – pročišćeni tekst, „Službene novine Grada Pazina“ 23/09., 19/23. i 43/25.), podredno članak 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“, broj 17/09., 4/13., 23/14., 1/18., 5/20., 4/21. i 24/21.- pročišćeni tekst).

**II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI
DONOŠENJEM AKTA**

U Gradu Pazinu do nedavno je bio snazi Pravilnik o davanju stanova u vlasništvu Grada Pazina u najam („Službene novine“, broj 1/97., 3/97., 2/99., 2/99. – pročišćeni tekst, „Službene novine Grada Pazina“, 23/09. i 19/23.). Člankom 34. Pravilnika propisano je da visinu iznosa najamnine utvrđuje Poglavarstvo Grada Pazina. Po istome, Zaključak o visini najamnine donijet je 2004. godine, izuzev za dvije situacije – i to je za stan za osobu s invaliditetom, za što je Zaključak donesen 2023. nakon što je stan adaptiran i prilagođen te stan za deficitaran kadar, koji je trenutno prazan, a za koji je visina bila određena u trenutku postojanja potrebe (također 2e/m²).

Po važećem zaključku iz 2004. godine: za stan u M. B. Rašana 6 visina najamnine iznosi 5kn/m² (0,66 e/m²), za 43,65 m² jer je imao vanjski wc, stanovi u zgradama izgrađenim do 1950. u gradu: 5,00-7,00 kn/m² (0,66-0,93 e/m²), izvan grada: 3,10-5,00 kn/m² (0,41 - 0,66 e/m²), stanovi u zgradama izgrađenim nakon 1950. u gradu: 8,00-10,00 kn/m² (1,06 – 1,33 e/m²), izvan grada: 6,00 -8,00 kn/m² (0,80 – 1,06 e/m²).

Osim toga, zakonom je određeno da najniža mjesečna najamnina ne može biti manja od dvostruke vrijednosti minimalne zakonske pričuve za određeni stan (a to je 0,72 e/m²), a u određenim slučajevima stanova u vlasništvu Grada Pazina, ista je i niža.

S obzirom da je i sam Pravilnik o davanju stanova u najam prastar i gotovo neprimjenjiv, a od donošenja odluke o visini najamnine je prošlo 20 godina, da su najamnine izrazito niske te da je prosječna najamnina manja od 50e mjesečno, a po statistikama na razini Grada Pazina najamnine se kreću nešto više od 350e mjesečno za stan od 50m², potrebno je nešto promijeniti, a na sastanku vezanom za imovinu zaključeno je da se kreće u donošenje novog općeg akta vezano uz davanje stanova u najam, a da je visinu najamnine potrebno čim prije izmijeniti.

S obzirom na činjenicu da je riječ o velikoj i bitnoj promjeni, pristupilo se izmjeni čl. 34. Pravilnika, na način da je definirano da Odluku o visini najamnine donosi Gradsko vijeće. Izmjene Pravilnika objavljene su u Službenim novinama Grada Pazina broj 43/25. dana 28. listopada 2025. godine i stupile su na snagu osmog dana od dana objave.

Grad Pazin trenutno raspolaže sa 25 stana za slobodan najam, od čega je jedan za osobu s invaliditetom, a jedan za deficitaran kadar. Šest je stanova neuvjetno i prazno. Za preostalih 17 stanova sklopljeni su ugovori o najmu.

U priloženoj tablici prikaz je stanja.

REDNI BROJ	ADRESA	POVRŠINA	NAJAM eura/mj	PRIČUVA eura/mj	PRIJEDLOG NOVE VISINE NAJMA	NAPOMENA	Najam ne bi smio biti manji od:
1	BOŽE MILANOVIĆA 7	39,50 m ²	26,21 e	28,44 e	118,50 e		28,44 e
2	43. ISTARSKE DIVIZIJE 15	83,87 m ²	55,66 e	57,46 e	251,61 e	Najam manji od pričuve	60,38

3	STARI TRG 8 (ANTONA KALCA 9)	53,42 m2	49,63 e	38,46 e	160,26 e		38,46
4	KOLODVORSKI PRILAZ 8/1	46,10 m2	42,83 e	62,88 e	138,30 e	Pričuva uvećana - Ugovor o kreditu iz 2018 – sanacija zajedničkih dijelova -Najam manji od pričuve	33,19
5	M.B.RAŠANA 6	47,78 m2	31,71 e	34,40 e	143,34 e		34,40
6	M.B. RAŠANA 10/A	64,28 m2	64,18 e	30,32 e	192,84 e	zgrada prijavljen na energ. obnovu	46,28
7	PRILAZ KAŠTELU 1	51,90 m2	34,44 e	82,58 e	155,70 e	kredit kroz pričuvu najam 2x manji od pričuve	37,39
8	PRILAZ KAŠTELU 10	31,80 m2	21,10 e		95,40 e		22,89
9	PRILAZ KAŠTELU 10	36,06 m2	33,50 e	12,98 e	108,18 e		
10	BURAJ 1	65,38 m2	52,06 e	26,51 e	196,14 e		47,07
11	HRVATSKI TRG 6	61,34 m2	40,71 e	44,16 e	184,02 e	Najam manji od pričuve	44,16
12	HRVATSKI TRG 7	64,68 m2	42,92 e	46,57 e	194,04 e		46,57
13	HRVATSKI TRG 7	61,20 m2	40,61 e	44,06 e	183,60 e		44,06
14	HRVATSKI TRG 7	37,28 m2	24,74 e	24,36 e	111,84 e		26,84
15	HRVATSKI TRG 7	40,00 m2	37,16 e	28,80 e	120,00 e		28,80
16	ISTARSKIH NARODNJAKA 3-5 (3)	35,82 m2	23,77 e	16,25 e	107,46 e		25,79
17	LINDAR 55	50,07 m2	33,23 e	36,05 e	150,21 e	Najam manji od pričuve	36,50
18	KOLODVORSKI PRILAZ 8/2 (8/1) – STAN ZA OSOBU S INVALIDITETOM	41,52 m2	82,12 e	99,11 e	82,21 e	Uvećana pričuva - - Ugovor o kreditu iz 2018 – sanacija zajedničkih dijelova	29,89
19	NARODNOG DOMA 2/A – STAN ZA DEFICITARAN KADAR	53,25 m2		38,34 e	266,25 e	PRAZNO	38,34
20	PROLAZ VINCENTA OD KASTVA 2	49,43 m2		35,59 e		PRAZNO- neuvjetno	
21	PROLAZ VINCENTA OD KASTVA 2	34,52 m2		24,85 e		PRAZNO- neuvjetno	
22	FRANINE I JURINE 4 (Vladimira Gortana 3)	57,64 m2		27,18 e		PRAZNO- neuvjetno	
23	VELOG JOŽE 11	36,47 m2		22,45 e		PRAZNO- neuvjetno	
24	VELOG JOŽE 11	36,78 m2		22,64 e		PRAZNO - neuvjetno	
25	VRTLIŠĆE 2	22,33 m2		13,74		PRAZNO - neuvjetno	

U odluci predloženoj za donošenje, s obzirom na činjenice da su svi najmoprimci u stanovima već dugi niz godina, da se visina najamnine nije mijenjala već 20 godina, da određenom broju slučajeva iznos pričuve prelazi iznos najamnine, da su zgrade oronule te da nema sredstva za ulaganje, prijedlog je da se da iznos najamnine umjesto dosadašnjih 0,41 e/m2 - 1,33 e/m2, poveća na 3,00 e/m2, a što je više nego duplo niže od tržišne najamnine na području Grada Pazina, a koja iznosi 7,00-8,00 e/m2.

Visina najamnine za stan za osobu s invaliditetom ostala bi na sadašnjoj razini 2,00 e/m², a za jedini stan za deficitaran kadar bila bi 5e/m².

Nadalje, s obzirom da je obveza Grada, kao vlasnika nekretnine i najmodavaca, obavljati kontrole korištenja i uporabe stambenog prostora, kao i obveze iz ugovora, predlaže se i provođenje preispitivanja, a kojom prilikom bi se i najmoprimcima usmeno pojasnili razlozi povećanja najamnina, ali i podsjetili na ispunjavanje obveza iz ugovora te zajednički dogovorili daljnji koraci.

UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU
I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE