

Od 2017. stan od 50m2 za 1.000,00 kn mjesečno

Nakon gotovo dva desetljeća u kojima je daleko najzastupljeniji model rješavanja stambenog pitanja bilo stjecanje vlasništva nad stanovima i kućama vlastitim sredstvima ili putem stambenih kredita, počinju se nazirati konture u Europi odavno poznatog modela najamnog stanovanja. Na tragu navedenog su i posljednje izmjene i dopune Zakona o društveno poticanoj stanogradnji kojima je ponuđen koncept tzv. društveno poticanog najma. Radi se o modelu financiranja gradnje stanova koji bi bili namijenjeni davanju u najam s mogućnošću kupnje.

Najamno stanovanje nikako nije samo po sebi novina. Ono se kao pojam dosad vezivalo uz "podstanarstvo", uglavnom doživljavano kao skupo i nedovoljno sigurno privremeno rješenje ili pak uz gradske i državne stanove dodijeljivane u najam građanima lošijeg socijalnog statusa. Sada, s druge strane, možemo govoriti o najmu kao o sustavno poticanom modelu stanovanja u kojem će značajan dio populacije, a naročito mladi, pronaći rješenje svog stambenog pitanja. Pojednostavljeno, svi oni moći će nesigurno podstanarstvo ili suživot s roditeljima zamijeniti najmom gradskog stana u kojem će se trajno nastaniti s mogućnošću da ga jednog dana pod povoljnim uvjetima kupe. U tom će im se trenutku kupoprodajna vrijednost stana umanjiti za veliki dio iznosa uplaćenih najamnina. Drugim riječima, plaćene najmnine nisu "bačene u vjetar" već predstavljaju svojevrstu štednju s kojom se može otkupiti unajmljeni stan.

Da bi čitav model bio ostvariv on naravno mora biti održiv. Navedenim Izmjenama i dopunama Zakona o POS-u, definiran je i način financiranja koji prvenstveno počiva na ulaganju javnih sredstava osiguranih kroz program POS-a, od strane države i jedinica lokalne samouprave. Održivost modela osigurava se na način da se uložena sredstva vraćaju iz naplaćenih najamnina te konačno sredstvima prikupljenima od prodaje unajmljenih stanova njihovim stanarima. U tom smislu, visina najmnine utvrđivat će se u ovisnosti o vrijednosti stana, a prema prvim kalkulacijama, trebala bi se kretati **između 20 i 25 kn/m2**. To znači da bi se mjesečna najmnina za stan od 50 m2 kretala između 1.000,00 i 1.250,00 kn.

Najamni stanovi gradit će se u okviru postojećeg programa POS-a koji u našem gradu već nekoliko godina provodi Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke. Drugim riječima, u svim budućim projektima dio stanova bit će namijenjen davanju u najam. Konkretni planovi bit će poznati polovicom godine kada bude usvojen Provedbeni program POS-a za 2016. godinu u kojem će biti definirane lokacije, broj i struktura stanova u budućim stambenim zgradama, a namjera Grada Rijeke je da prvi stanari u svoje unajmljene novoizgrađene stanove usele već 2017. godine. Pri tom će se svakako voditi računa i zadovoljenju potreba naših sugrađana zainteresiranih za kupnju stana po programu POS-a kojih u ovom trenutku ima preko sedamsto.

Mogućnost gradnje najamnih stanova putem programa POS-a te općenito uređivanje pitanja najamnog stanovanja nameće potrebu ponovnog promišljanja te mogućeg revidiranja načina upravljanja stambenim fondom Grada Rijeke koji trenutno broji 1880 stanova (podaci prema Inventurnom stanju na dan

31.12.2014.) ukupne površine 94.606,24 m². Od ovog broja, 442 stana koriste zaštićeni najmoprimci, 1329 stanova koriste najmoprimci kojima su isti dodijeljeni u najam temeljem Odluke o najmu stanova (Sl. novine 12/11, 15/11 i 54/12), prvenstveno po redosljedu na Listi prvenstva za dodjelu stana u najam, dok ostatak čine stanovi neuvjetni za stanovanje koji se ili izlažu prodaji ili je u tijeku utvrđivanje njihovog vlasničkog statusa slijedom čega ih nije moguće dati u najam, unatoč činjenici da se nalaze u gradskim evidencijama. Najamnina u ovom trenutnu iznosi **8,71 kn/m²** iz kojeg iznosa se podmiruje obvezna pričuva i troškovi održavanja i upravljanja stambenim fondom.

Trenutno je važeća Lista formirana je za razdoblje od 01.01.2012. do 31.12.2015. godine i na njoj danas nalazi 713 osoba, a utvrđena je na osnovu broja članova obiteljskog domaćinstva, broja maloljetne djece i djece na redovitom školovanju, godina života, dužine prebivanja na području grada Rijeke, godina radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj, sudjelovanja u Domovinskom ratu te naravno zdravstvenog i socijalnog stanja. Ugovori o najmu stana sklapani su na vrijeme od 15 godina, a kontrola da li najmoprimac i dalje udovoljava utvrđenim uvjetima za dodjelu stana u najam u odnosu na činjenicu da nema u vlasništvu nekretninu namijenjenu stanovanju, da li stan uredno koristi, da li za stan podmiruje obveze, osim uvjeta primanja, obavlja se po isteku vremena na koji je ugovor o najmu sklopljen.

Prednost ovakvog modela svakako je bila u osiguranju iznimno povoljnih uvjeta stanovanja, a u cilju stambenog zbrinjavanja naših najugroženijih sugrađana koji s obzirom na socijalno/ekonomsko stanje obitelji nisu u mogućnosti na drugi način osigurati stan za sebe i obitelj. S druge strane, niske najmnine nisu omogućavale prihode koji bi bili dostatni za značajnija ulaganja u povećanje stambenog fonda. Unatoč tome, Grad Rijeka je osigurao sredstva za izgradnju 124 stana u okviru projekta POS Rujevica I. faza, no to je samo djelomično uspjelo zadovoljiti potrebe građana za ovakvom vrstom stambenog zbrinjavanja.

Imajući na umu potrebe naših sugrađana, a vodeći računa o racionalnom gospodarenju imovinom građana Grada Rijeke, tijekom 2015. godine pristupit će se izradi novog modela upravljanja gradskim stanovima koji će biti usklađen s modelom gradnje najmnih stanova po programu POS-a. To će konkretno značiti da će se visina najmnine utvrđivati ovisno o vrijednosti stana.

U odnosu na zatečene najmoprimce, izvršiti će se revizija i to u odnosu na korisnike i u odnosu na stanove. Tako će se u odnosu na stan visina najmnine utvrđivati ovisno o građevinskom stanju stana, opremljenosti stana, smještaju i položaju stana, lokaciji stana, potrebama za održavanje zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se stan nalazi i dr.

Korisnicima stanova omogućit će se ostvarivanje olakšica u podmirenju troškova najmnine ovisno o tome da li će i koje uvjete ispunjavati, pa tako oslobođanje od plaćanja najmnine može biti i 100%. Drugim riječima, ovakvom mjerom osigurat će se sredstva potrebna za bolje održavanje postojećih te planiranu gradnju novih najmnih stanova. **S druge strane, vodit će se računa o zaštiti svih onih najmoprimaca čiji socijalno / ekonomski status ne omogućava podmirenje troškova niti trenutno važeće najmnine, a kamo pak povećane. Za njih će**

stanovanje u gradskom stanu biti povoljnije nego dosad, dokle god im to bude potrebno.

Drugim riječima, tijekom ove godine stvorit će se pretpostavke za provedbu održivog dugoročnog modela osiguranja stambenih potreba velikog broja naših sugrađana.