



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija stambeni poslovi
KLASA: 370-01/10-03/1
URBROJ: 2170/01-02-20-10-1
Rijeka, 14. 04. 2010. godine

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

PREDMET: STAMBENA PROBLEMATIKA

Materijal izradile:
Gordana Tomljanović, dipl.iur.
Jasminka Mujarić, dipl. iur.

Ravnatelj:
Denis Šulina, dipl.iur.

Pročelnik:

Irena Miličević



1.Prijedlog zaključka za naknadu štete G.K. iz Rijeke, Korzo 32, u vidu izgubljene zarade na ime zakupnine u iznosu od 750 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti

OBRAZLOŽENJE:

Dana 20.07. 2009. godine u poslovni prostor u (su)vlasništvu G.K. i B.K., a kojeg kao zakupnici koriste Zajednički odvjetnički ured Ksenija Grba i Dijana Kesonja i Pasut und Partner d.o.o., a koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi u Rijeci, Korzo 32 koje zgrade je upravitelj ST. S. Centaroprema iz Rijeke, došlo je do prodora vode uslijed neispravnog vodokotlića u poslovnom prostoru kojeg je zakupnik Klub frizera PGŽ, a Grad Rijeka vlasnik. Uslijed prodora vode u prostoru u vlasništvu g. K. došlo je do oštećenja dijela zida i podizanja parketa.

S obzirom na činjenicu da je uzrok prodora vode bio neispravni vodokotlić (ispirrač), zbog čega sanacija uzroka i posljedice nije mogla teretiti sredstva zajedničke pričuve zgrade niti policu osiguranja zgrade, Grad Rijeka je kao vlasnik navedenog poslovnog prostora o svom trošku u cijelosti sanirao uzrok i posljedice koje su nastale uslijed prodora vode u poslovnom prostoru kojeg je g. K. (su)vlasnik i to na način da je saniran neispravni ispirrač u prostoru u vlasništvu Grada Rijeke te su oličeni oštećeni zidovi te demontirani postojeći oštećeni parketi i postavljeni novi - istih dimenzija.

Troškovi su iznosili 14.370,15 kn (sa PDV-om).

Sa izvođenjem predmetnih radova Grad Rijeka započeo je dana 17.08.2009. godine, a isti su okončani dana 01.09.2009. godine kada je izvršena primopredaja izvedenih radova temeljem Zapisnika koji je potpisan od strane predstavnika Grada Rijeke, predstavnika zakupnika - Zajedničkog odvjetničkog ureda i Izvođača radova.

Dana 24.11.2009. godine zaprimljen je zahtjev za naknadu štete od strane (su)vlasnika prostora – G.K. zastupanom po Zajedničkom odvjetničkom uredu Grba i Kesonja a kojim isti traži naknadu izgubljene zarade na ime zakupnine u iznosu od 750 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

Svoja potraživanja isti obrazlaže činjenicom da je pretrpio štetu u vidu manje naplaćene zakupnine za predmetni prostor budući ga zakupnici nisu mogli koristiti cijelo vrijeme. Naime, zakupnici su mu zbog nemogućnosti korištenja prostora umanjili zakupninu za 750 EUR-a slijedom čega isti rečeni iznos sada potražuje od Grada Rijeke.

O navedenom je zatraženo mišljenje Odvjetnica D.Kovačić i J. Perković koje u svojem očitovanju od 22.03.2010.godine drže da bi bilo svrsishodno i ekonomično prihvatiti zahtjev G. K. za naknadom izgubljene zarade na ime zakupnine u iznosu od 750 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti.

Slijedom iznijetog, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi, predlaže da Gradonačelnik Grada Rijeke donese slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se zahtjev G. K. zastupanom po Zajedničkom odvjetničkom uredu Ksenija Grba i Dijana Kesonja iz Rijeke Korzo 32, za naknadom štete – izgubljene zarade na ime zakupnine u iznosu od 750 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.
2. Grad Rijeka će iznos utvrđen u točki 1. ovog Zaključka uplatiti G.K. u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja ovog Zaključka i to na teret :ostalih izvanrednih rashoda, pozicija Proračuna: 145, mjesto troška: 023.000.
- 3.Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi, za provedbu ovog Zaključka

2. A. G. i dr., Rijeka, Bujska 2, stan broj 5

-prijedlog za donošenje Zaključka kojim se daje suglasnost za ne pokretanjem ovršnog postupka radi iseljenja i predaje stana u suposjed, te za odgodu pokretanja ovršnog postupka radi naplate parničnog troška

OBRAZLOŽENJE:

U tekstu ovog materijala izlaže se problematika korištenja stana broj 5 koji se nalazi u prizemlju zgrade na adresi Rijeka, Bujska 2, a sastoji se od jedne sobe, kuhinje, hodnika i WC-a, ukupne površine od 36,03 m².

Obzirom da navedeni stan od 1992. godine bez valjane pravne osnove koristi A.G. sa suprugom R.G., te kćerkom G.G., Grad Rijeka je protiv navedenih pred Općinskim sudom u Rijeci pokrenuo parnični postupak, pod posl. br. P-8525/99, radi iseljenja i predaje stana u posjed.

Tijekom postupka navedeni su osporili vlasništvo Grada Rijeke na predmetnoj nekretnini, kao što su i podnijeli protutužbu radi isplate 25.000,00 kn na ime troškova građevinskih radova na prijemnom stanu, a u svrhu dovođenja istoga u uporabno stanje.

Slijedom toga, tijekom sudskog postupka, a radi identificiranja predmetne nekretnine proveden je očevid na licu mjesta mjerničkim vještačenjem od strane sudskog vještaka Zdenka Sušnja, kojom prilikom je utvrđeno da se prijemni stan osim na k.č.br. 167, upisanoj u zk.ul.br. 2829, k.o. Zamet, koja je u vlasništvu Grada Rijeke, nalazi u najvećem dijelu oko 70%, na k.č.br. 283/28, upisanoj u zk.ul.br. 1005, k.o. Plase, koja je u vlasništvu BI "3. Maj" d.d. Rijeka.

Iz dopisa BI "3. Maj" d.d. Rijeka upućenog Sudu dana 02.08.2004. godine utvrđeno je da su objekti na k.č.br. 283/28, k.o. Plase ušli u temeljni kapital tog trgovačkog društva, te da se predmetno zemljište nalazi na pomorskom dobru za koje je BI "3. Maj" d.d. Rijeka dobio koncesiju.

Nakon provedenog dokaznog postupka dana 28.12.2007. godine Općinski sud u Rijeci donio je presudu kojom je naloženo A. G., R. G. i G. G. da ise le iz stana, te da ga predaju u suposjed Gradu Rijeci i BI "3. Maj" d.d. Rijeka, kao i da nadoknade Gradu Rijeci prouzročeni parnični trošak u iznosu od 21.447,50 kn, dok je protutužbeni zahtjev za isplatom iznosa od 25.000,00 kn odbio u cijelosti.

Presudom Županijskog suda u Rijeci, posl. br. Gž-1805/08-2, od 09.09.2009. godine djelomično je preinačena prvostupanjska presuda na način da je parnični trošak dosuđen Gradu Rijeci odmjeren u iznosu od 18.641,50 kn.

Obzirom na navedene sudske odluke Direkcija stambeni poslovi uputila je dana 08.12.2009. godine poziv A. G. da iseli iz predmetnog stana, te ga preda u suposjed Gradu Rijeci i BI "3. Maj" d.d. Rijeka, kao i da plati parnični trošak u iznosu od 18.641,50 kn.

Dana 16.12.2009. godine Direkcija stambeni poslovi zaprimila je zamolbu A.G. u kojoj ističe da je svjestan svojih obveza koje proizlaze iz pravomoćne presude, te da ih je spreman sve izvršiti bez odlaganja. Međutim, u zamolbi ističe da je on jedini zaposlen u obitelji, te da im prosječni prihodi iznose mjesečno oko 2.700,00 kn, a da je tvrtka u kojoj radi kooperant BI "3. Maj"-a d.d. Rijeka, te da ista dijeli sudbinu toga brodogradilišta. Narečeni također navodi da je predmetni stan u koji je uselio kao podstanar ranijeg korisnika njihovo jedino prebivalište, te da drugog rješenja za stanovanje nemaju, te stoga moli da se njegovoj obitelji omogući daljnje korištenje stana, odnosno dodijela stana u najam. U vezi plaćanja parničnog troška navodi da je u pregovorima sa bankom oko realizacije kredita, no da opreza radi, moli da mu se omogući plaćanje u šest (6) mjesečnih obroka.

Obzirom da je od strane sudskog vještaka Zdenka Sušnja tijekom sudskog postupka utvrđeno da se predmetni stan nalazi u zgradi izgrađenoj manjim dijelom na k.č.br. 167, k.o. Plase koja je vlasništvo Grada Rijeke, a većim dijelom na k.č.br. 283/28, k.o. Plase koja je vlasništvo BI "3. Maj" d.d. Rijeka, Direkcija stambeni poslovi zatražila je mišljenje odvjetnica Danijele Kovačić i Jasenke Perković, koje su zastupale Grad Rijeku u predmetnom postupku, u svezi mogućnosti dodijele stana u najam A.G., kao i o njegovoj zamolbi za obročnom otplatom parničnog troška.

Dopisom od 26.01.2010. godine navedene odvjetnice očitovale su se na način da Grad Rijeka kao suvlasnik stana u idealnom dijelu ne može izdati cijeli predmetni stan, niti jedan njegov dio u najam sadašnjim korisnicima, bez ishođene suglasnosti od strane drugog suvlasnika tog stana ranije trgovačkog društva BI "3. Maj" d.d. Rijeka, a sada Republike Hrvatske kao vlasnika pomorskog dobra, jer se radi o suvlasništvu stana u idealnom suvlasničkom dijelu. U vezi zamolbe navedenog za obročnom otplatom parničnog troška u šest (6) mjesečnih obroka, odvjetnice se ne protive.

Obzirom da je Direkcija stambeni poslovi došla do saznanja da je navedeni u međuvremenu preminuo, dana 25.03.2010. godine izvršena je telefonska provjera u Matičnom uredu Rijeka, te je potvrđena činjenica smrti narečenog, odnosno da je A. G. preminuo 02.03.2010. godine.

Dopisom od 06.04.2010. godine Direkcija stambeni poslovi obavijestila je Općinsko državno odvjetništvo u Rijeci, Građansko-upravni odjel, o postojanju pravomoćne presude, kao i o suvlasništvu Republike Hrvatske na predmetnom stanu, te zatražila očitovanje u vezi zamolbe za dodjelom stana u najam obitelji pok. A. G..

Uvidom u pregled zaduženja i naplate troškova stanovanja „RI-STAN“-a d.o.o. na dan 06.04.2010. godine na predmetnom stanu utvrđeno je dugovanje redovitih mjesečnih troškova stanovanja u iznosu od 702,20 kn, od čega se na dug najamnine odnosi iznos od 661,24 kn (313,82 kn odnosi se na mjesec ožujak 2010. godine).

Obzirom da se radi o obitelji koja predmetni stan koristi za stanovanje dugi niz godina odnosno od 1992. godine, te da redovito podmiruje troškove stanovanja na stanu, a posebice na činjenicu da je tijekom sudskog postupka utvrđeno da je Grad Rijeka suvlasnik stana u manjem dijelu, dok je Republika Hrvatska u većem dijelu oko 70%, te se čeka očitovanje Općinskog državnog odvjetništva u Rijeci u svezi daljnjeg reguliranja statusa na stanu, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi predlaže da se donese slijedeći:

ZAKLJUČAK

1. Daje se suglasnost Direkciji stambeni poslovi da se protiv obitelji pok. A. G. ne pokreće ovršni postupak radi iseljenja i predaje stana u suposjed koji se nalazi u Rijeci, Bujska 2, stan broj 5, sve do očitovanja Općinskog državnog odvjetništva u Rijeci u svezi zamolbe za daljnjim korištenjem stana od strane njegove obitelji.

2. Ovisno o sadržaju očitovanja Općinskog državnog odvjetništva iz točke 1. ovog Zaključka odlučiti će se o daljnjem reguliranju statusa obitelji pok. A.G. na predmetnom stanu.

3. Odobrava se obitelji pok. A. G. da plati prouzročeni parnični trošak u iznosu od 18.641,50 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom u šest (6) jednakih mjesečnih obroka, odnosno najkasnije do 01.11.2010. godine.

4. Ukoliko se ne izvrši plaćanje parničnog troška s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom do roka navedenog u točki 3. ovog Zaključka, Grad Rijeka pokrenuti će ovršni postupak radi njegove naplate.

5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi za provedbu ovog Zaključka.