



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, 31. 03. 2010. godine

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

PREDMET: STAMBENA PROBLEMATIKA

MATERIJALE IZRADILE:

Nataša Brazzoduro-Piveta, dipl.oec.

Ingrid Krnić, dipl.oec.

Jasminka Mujarić, dipl.iur.

Ravnateljica:

Denis Šulina, dipl.iur.

Pročelnik:

Irena Miličević



1. S. Š., Rijeka, Laginjina 2, stan broj 3

- Prijedlog za donošenje Zaključka kojim se daje suglasnost za sklapanje novog ugovora te stavljanja prethodnih ugovora izvan snage

OBRAZLOŽENJE:

Dana 20.03.2009. godine Poglavarstvo Grada Rijeke donijelo je Zaključak kojim je data suglasnost za sklapanje ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamnikom sa S. Š. na određeno vrijeme od 5 godina za stan broj 3 i stambeni prostor broj 11 na adresi Rijeka, Laginjina 2, bez mogućnosti kupnje istih za vrijeme trajanja Ugovora. Istim Zaključkom S. Š. obavezan je o svom trošku izvršiti adaptaciju postojećih predmetnih stambenih cjelina radi njihova spajanja u jednu cjelinu, te kao preduvjet sklapanju navedenih ugovora platiti sve sudske troškove koje je Grad Rijeka imao u parničnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Rijeci, pod posl. br. P-3674/06.

Dana 14.04.2009. godine S. Š. dostavio je Gradu Rijeci potvrdu o uredno podmirenim sudskim troškovima, te je nakon toga, Grad Rijeka pred Općinskim sudom u Rijeci povukao tužbu protiv njega i njegove supruge. Potom je, dana 01.07.2009. godine, Grad Rijeka sklopio sa S.Š. Ugovor o najmu stana broj 3 u Rijeci, na adresi Laginjina 2, te Ugovor o najmu stambenog prostora broj 11 u Rijeci, Laginjina 2. Rečenim ugovorima S.S. obvezao se izvršiti adaptaciju sukladno uvodno navedenom Zaključku Poglavarstva.

Nakon toga, dana 26.02.2010. godine djelatnici Direkcije stambenih poslova Grada Rijeke izvršili su očevid na predmetnoj adresi i istim utvrdili da je S.Š. postupio sukladno Zaključku Poglavarstva, odnosno sukladno ugovorima o najmu, te da je izvršio adaptaciju predmetnih prostora na način da je iste spojio u jednu građevinsku cjelinu. Također je utvrđeno da se navedena građevinska cjelina (sada stan broj 3) sastoji od : dvije sobe, kuhinje, blagavaonice, kupaonice s WC-om, nužnika i hodnika, u ukupnoj površini od 44,67 m², te da predstavlja stan I kategorije.

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

ZAKLJUČAK

1. Daje se suglasnost za sklapanje Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamnikom sa S. Š. na određeno vrijeme od 5 godina, računajući od datuma sklapanja prvobitnih ugovora o najmu, za stan broj 3, koji se sastoji od: dvije sobe, kuhinje, blagavaonice, kupaonice s wc-om, nužnika i hodnika, ukupne površine 44,67 m², na adresi Rijeka, Laginjina 2, bez mogućnosti kupnje istog za vrijeme trajanja Ugovora.

2. Po sklapanju Ugovora o najmu iz točke 1. ovog Zaključka prestati će važiti Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamnikom na određeno vrijeme/LEG.2009, KLASA: 371-03/08-03/4, URBROJ: 2170/01-02-20-09-9 od 01.07.2009. godine, te Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamnikom na određeno vrijeme/LEG.2009, KLASA: 371-03/08-03/4, URBROJ: 2170/01-02-20-09-10 od 01.07.2009. godine.

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

2. G. I., Rijeka, Korzo 2, stan broj 6

-Prijedlog za donošanje Zaključka kojim se daje suglasnost za odgodu pokretanja ovršnog postupka na rok do 01.09.2010. godine

OBRAZLOŽENJE

Grad Rijeka vlasnik je stana broj 6 u Rijeci, na adresi Korzo 2, a koji stan se sastoji od: tri sobe, kuhinje, hodnika, kupaonice s WC-om i drvarnice u ukupnoj površini od 69,00 m². Predmetni stan koristi G. I. temeljem Ugovora o najmu stana od 30.09.1994. godine.

Temeljem odredaba članaka 4. i 5. navedenog Ugovora G. I. obvezala se podmirivati najamninu i ostale troškove u svezi sa stanovanjem, mjesečno u roku, po dospijeću računa.

S obzirom da imenovana nije postupila po navedenim odredbama Ugovora o najmu stana istoj su upućene dvije opomene pred otkaz Ugovora o najmu stana i to dana 23.05.2007. i 23.07.2007. godine. Navedene opomene je uredno zaprimila, ali po istima nije postupila te je stoga dana 19.09.2007. godine upućen posljednji poziv pred pokretanje postupka radi otkaza Ugovora o najmu stana. Navedeni poziv je uredno zaprimila, no međutim po istom nije postupila.

Dana 23.10.2007. godine upućen je otkaz Ugovora o najmu stana iz razloga nepostupanja po navedenim opomenama i posljednjem pozivu pred pokretanje postupka radi otkaza Ugovora o najmu stana odnosno nepodmirivanja troškova stanovanja za predmetni stan. Djelatnici Direkcije za komunalno redarstvo pokušali su najmoprimcu dostaviti otkaz Ugovora o najmu stana no međutim G. I. je u nekoliko navrata bila odsutna iz stana, te je isti konačno ostavljen u predmetnom stanu dana 02.11.2007. godine uz nazočnost kćerke G. I..

S obzirom da je otkazni rok istekao dana 01.03.2008. godine, a G.I. nije podmirila tadašnji evidentirani dug troškova stanovanja, istoj je dana 05.03.2008. godine upućen posljednji poziv pred pokretanje ovršnog postupka. Navedeni poziv imenovana je osobno zaprimila dana 13.03.2008. godine.

Kako po posljednjem pozivu pred pokretanje ovršnog postupka nije postupila odnosno nije podmirila nastala dugovanja, dana 18.03.2009. godine upućen je Odvjetničkom uredu Jasenke Perković i Danijele Kovačić prijedlog za pokretanje ovršnog postupka radi iseljenja i naplate dužne najamnine za predmetni stan.

Odvjetnički ured dostavio je dana 29.04.2009. godine očitovanje u svezi zaprimanja otkaza Ugovora o najmu stana od 23.10.2007. godine a u kojem se ističe da bi bilo svrsishodno u svrhu pokretanja ovršnog postupka da najmoprimac G. I. osobno zaprimi otkaz Ugovora o najmu stana, te je stoga dana 28.05.2009. godine istoj upućen ponovni otkaz Ugovora o najmu stana. Dana 15.06.2009. godine G. I. je osobno zaprimila navedeni otkaz i to putem djelatnika Direkcije za komunalno redarstvo.

Po primitku otkaza, Direkcija stambeni poslovi dostavila je navedenom odvjetničkom uredu dokaz o primitku istog od strane G. I. te ujedno i prijedlog za pokretanje ovršnog postupka protiv imenovane.

U međuvremenu je Direkcija zaprimila zamolbu od strane imenovane kojom moli povlačenje otkaza Ugovora o najmu stana. U zamolbi navodi da je svjesna duga troškova stanovanja te da na vrijeme nije mogla podmirivati troškove stanovanja zbog izuzetne teške financijske situacije njezine obitelji koja se sastoji od šest članova i da jedina ostvaruje prihod u obitelji kao prosvjetni radnik. Nadalje navodi da je njezin zet doživio tešku nesreću na radu – na brodu te još uvijek nije sposoban za rad već se nalazi na liječenju.

G.I. je u zamolbi osim gore navedenog, navela i da namjerava u što kraćem roku realizirati nenamjenski gotovinski kredit s kojim će prvo podmiriti dug stavke najamnine a onda potom i druge troškove u svezi sa stanovanjem te da će nakon konačne podmire duga dostaviti Direkciji potvrdu o uplati odnosno podmirenju duga.

Zaključkom Gradonačelnika Grada Rijeke od 09. srpnja 2009. godine data je suglasnost za odgodu pokretanja ovršnog postupka radi iseljenja iz predmetnog stana na rok do 31.12.2009. godine, a u kojem roku je imenovana bila dužna podmiriti cjelokupno evidentirano dugovanje troškova stanovanja zajedno sa zakonskom zateznom kamatom.

O navedenom Zaključku G.I. bila je obaviještena dopisom ove Direkcije od 15.07.2009. godine.

Po isteku roka za podmirenje duga troškova stanovanja sukladno citiranom Zaključku, imenovanoj je dana 11.01.2010. godine upućen poziv na uplatu troškova stanovanja s obzirom na činjenicu da nije podmirila cjelokupni evidentirani dug.

Po primitku navedenog poziva imenovana je podnijela ponovnu zamolbu kojom moli odgodu podmirenja ostatka duga na rok od mjesec dana, a također je i Centar za socijalnu skrb Rijeka svojim očitovanjem od 01.02.2010. godine izvijestio Direkciju o tome da je s imenovanom obavljen razgovor tijekom kojeg je izjavila da će za mjesec dana podmiriti dug u cijelosti s obzirom da nije bila u mogućnosti odjednom podmiriti cjelokupni iznos duga.

Napominje se da je imenovana dana 16.01.2010. godine na blagajni Trgovačkog društva "RI-STAN"-a d.o.o. uplatila iznos od 8.000,00 kn na ime dijela duga troškova stanovanja za predmetni stan.

Dana 02.03.2010. godine imenovanoj je ponovno upućen poziv na uplatu ostatka evidentiranog duga troškova stanovanja za predmetni stan.

Odjel gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb dostavio je dana 03.03.2010. godine očitovanje u kojem predlaže da se zbog teške socio-ekonomske situacije u kojoj se obitelj G. I. nalazila omogući ponovna otplata duga na rok od 6 mjeseci.

Uvidom u Pregled zaduženja i naplate Trgovačkog društva "RI-STAN"-a d.o.o. na dan 16.03.2010. godine utvrđeno je da sveukupan dug troškova stanovanja za predmetni stan iznosi 12.306,16 kn, od kojeg iznosa dosadašnja obračunata zakonska zatezna kamata iznosi 6.778,35 kn.

Od sveukupnog iznosa duga troškova stanovanja na dug stavke najamnine odnosi se iznos od 1,243,07 kn, a dosadašnja zakonska zatezna kamata obračunata na zakašnjelo plaćanje stavke najamnine iznosi 17.39 kn.

Slijedom svega iznijetog, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambenih poslova, predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Odobrava se odgoda pokretanja ovršnog postupka radi iseljenja iz stana broj 6 u Rijeci na adresi Korzo 2 protiv G. I. na rok do 01.09.2010. godine u kojem roku je imenovana dužna podmiriti cjelokupno evidentirano dugovanje na ime svih troškova stanovanja zajedno sa dosadašnjom obračunatom zakonskom zateznom kamatom, kao i zakonsku zateznu kamatu koja će se obračunati nakon podmirenja glavnice, a također je dužna redovito podmirivati sve tekuće troškove stanovanja za predmetni stan.

2. Pod uvjetom da G. I. postupi u skladu s točkom 1. ovog Zaključka Grad Rijeka će povući otkaz Ugovora o najmu stana posl. broj Klasa:370-03/07-01/566, Urbroj: 2170/01-02-20-09-10/IK od 28.05.2009. godine, upućenog najmoprimcu G. I..

3. U slučaju da G. I. ne postupi po točki 1. ovog Zaključka protiv iste će se pokrenuti ovršni postupak radi iseljenja iz stana broj 6 u Rijeci na adresi Korzo 2.

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

3. Prijedlog Zaključka kojim se daje suglasnost za sklapanje ugovora o najmu stana sa P. S. za stan u Rijeci, Zametska 47, stan broj 4

OBRAZLOŽENJE:

U tekstu ovog materijala izlaže se problematika korištenja stana broj 4 na adresi Rijeka, Zametska 47, a koji stan se sastoji od jedne sobe sa radnom nišom i kupaonicem sa WC-om, ukupne površine od 22,95 m².

Navedeni stan nalazi se u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 415/5, upisanoj u zk.ul.br. 3870, k.o. Plase, kao vlasništvo Grada Rijeke.

Navedena gruntovna čestice ranije je bila upisana u zk.ul.br. 1221, k.o. Plase, kao vlasništvo optanata i koja je kao takva na temelju Sporazuma između bivše FNRJ i Italije od 18.12.1954. godine, od 25.10.1958. godine upisana kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Poduzećem za gospodarenjem stambenim zgradama Rijeka, a kasnije kao vlasništvo Grada Rijeke.

Pred Općinskim sudom u Rijeci korisnica predmetnog stana P. S. 2005. godine podnijela je tužbu protiv Grada Rijeke, radi utvrđenja prava vlasništva stana dosjelošću, eventualno radi donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom.

Dana 27.11.2009. godine u predmetnom postupku Sud je donio presudu i rješenje, pod posl. br. P-2444/05, kojom odbija navedenu sa tužbenim zahtjevima i nalaže joj da Gradu Rijeci nadoknadi prouzročeni parnični trošak u iznosu od 8.523,00 kn.

Protiv sudske odluke narečena je podnijela žalbu, te se predmet sada nalazi na drugostupanjskom sudu radi donošenja odluke.

Tijekom sudskog postupka navedena je isticala činjenicu da je u predmetni stan uselila 1970. godine sa obitelji, odnosno djecom i suprugom P.S. koji je stan kupio, no kako je suprug napustio bračnu zajednicu sredinom 70-ih godina prošlog stoljeća, ostali su joj nepoznati detalji vezani za stjecanje nekretnine. U postupku je također isticala da je neposredno prije podnošenja tužbe saznala da nije uknjižena kao vlasnica nekretnine, te da su stoga ispunjeni

uvjeti za stjecanje prava vlasništva nekretnine dosjelošću u smislu odredbe čl. 159. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Navode narečene da predmetni stan koristi od 1970. godine u postupku potvrdila je svjedokinja J. M. koja je u istoj zgradi imala otvoren frizerski obrt u prostoru zakupljenom od Grada Rijeke.

Nakon provedenog dokaznog postupka Sud citiranom presudom odbija tužbene zahtjeve i to glavni zahtjev iz razloga što nije proteklo vrijeme potrebno za dosjedanje nekretnine propisano zakonskim odredbama, a alternativni zahtjev iz razloga što narečena nije imala status nositelja ex stanarskog prava na stanu.

Dana 20.01.2010. godine P. S. dostavila je Gradu Rijeci dokumentaciju u vezi stana, odnosno rješenje Odjela gradske uprave za komunalni sustav, od 04.04.2006. godine iz kojeg je razvidno da se P. S. utvrđuje komunalna naknada za predmetni stambeni prostor, kao i dokaze u uplatama troškova stanovanja "RI-STAN"-u d.o.o., a čiji računi glase na ime P. S..

Dopisom odvjetnika Veljka Kneževića i dr., od 09.03.2010. godine Direkcija stambeni poslovi izvještava je da smatraju da je u citiranoj presudi i to u dijelu koji se odnosi na parnični trošak došlo do pogreške u pisanju, na način da je Sud umjesto iznosa od 8.523,00 kn trebao navesti 8.420,00 kn, a od čega iznos od 7.995,00 kn pripada odvjetničkom uredu, dok iznos od 425,00 kn na ime sudskih pristojbi pripada Gradu Rijeci.

Nadalje, dana 16.03.2010. godine zaprimljena je zamolba P.S. da joj se omogući sklapanje ugovora o najmu stana. U zamolbi navodi da u stanu živi više od 40 godina u koji je uselila sa suprugom P.S., a koji je sredinom 70-ih godina prošlog stoljeća nestao i od tada da mu se gubi svaki trag. Navodi da je u stanu ostala sama s troje tada malodobne kćeri, da stan održava u dobrom stanju, da vrši ulaganja u isti, te da podmiruje troškove stanovanja. Također navodi da drugog stambenog prostora u vlasništvu nema, te da je voljna da u slučaju sklapanja ugovora o najmu stana, povuče tužbu protiv Grada Rijeke, kao i da snosi sve sudske troškove.

Uvidom u pregled zaduženja i naplate troškova stanovanja „RI-STAN“-a d.o.o. na dan 19.03.2010. godine utvrđeno je da na predmetnom stanu ne postoji dugovanje.

Slijedom iznijetog, držimo da bi bilo svrsishodno sa P.S. sklopiti ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom, obzirom da predmetni stan koristi za stanovanje u razdoblju dužem od 40 godina, te da uredno podmiruje troškove stanovanja.

Slijedom svega iznijetog, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi predlaže da se donese slijedeći:

ZAKLJUČAK

1. Daje se suglasnost za sklapanje Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom sa P. S. na određeno vrijeme od 5 godina za stan broj 4 u Rijeci, Zametska 47, bez prava na kupnju stana za vrijeme trajanja Ugovora.

2. Kao uvjet za sklapanje Ugovora iz točki 1. ovog Zaključka je da P. S. odustane od žalbe podnijete protiv presude Općinskog suda u Rijeci, posl. br. P-2444/05, od 27.11.2009. godine, kao i da nadoknadi Gradu Rijeci prouzročeni parnični trošak u iznosu od 8.420,00 kn.

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