



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, 17. 11. 2010.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

PREDMET: STAMBENA PROBLEMATIKA 11/2010

MATERIJAL IZRADILE:
Jasminka Mujarić, dipl.iur.
Ingrid Krnić, dipl.oec.
Jasminka Franki, dipl.iur.

RAVNATELJ:
Denis Šulina, dipl. iur.

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Prijedlog Zaključka kojim se daje suglasnost za sklapanje ugovora o najmu stana sa Ć.M. iz Rijeke, Brašćine 7a

OBRAZLOŽENJE:

Grad Rijeka vlasnik je stana broj 1 na adresi Rijeka, Brašćine 7a, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje i drvarnice, u ukupnoj površini od 38,80 m².

Navedeni stan koristio je Ć. M. kao najmoprimac temeljem Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom broj 2281/1997-D, od 14.09.2000. godine na vrijeme od 5 godina računajući od dana 23.05.2000. godine.

Citirani Ugovor o najmu sklopljen je temeljem Zaključka Poglavarstva Grada Rijeke o reguliranju postojećeg stanja u svezi korištenja stambenog prostora u vlasništvu Grada Rijeke bez valjane pravne osnove ("Službene novine" PGŽ br. 5/97), te suglasnosti Poglavarstva Grada Rijeke od 23.05.2000. godine. Tom prilikom utvrđeno je da predmetni stan koristi bez valjane pravne osnove sa suprugom S.Ć. i dvoje djece od 1990. godine.

Dopisom od 07.04.2005. godine Grad Rijeka obavijestio je Ć.M. da neće obnoviti ugovor o najmu stana iz razloga što je Komisija za kategorizaciju stanova utvrdila da stan ne udovoljava uvjetima za stanovanje, te je istovremeno pozvan da stan isprazni od osoba i stvari i preda ga u posjed Gradu Rijeci. Istim dopisom obavješten je da je Poglavarstvo Grada Rijeke na sjednici održanoj dana 23.11.2004. godine donijelo Zaključak temeljem kojeg će se njegova obitelj smjestiti u nužni smještaj Grada Rijeke. Međutim, nužni smještaj Grada Rijeke navedeni nije prihvatio, kao što nije niti iselio iz predmetne nekretnine.

Slijedom navedenog, Grad Rijeka je pred Općinskim sudom u Rijeci protiv Ć.M. pokrenuo parnični postupak radi iseljenja i predaje stana u posjed, u kojem postupku je Sud dana 24.07.2006. godine donio presudu, posl. br. P-2414/05, kojom je nalažio Ć.M. da iseli i preda stan u posjed Gradu Rijeci, kao i da nadoknadi parnični trošak u iznosu od 8.320,00 kn.

Protiv presude navedeni je podnio žalbu koju je Županijski sud u Dubrovniku svojom presudom, posl. br. Gž-1395/07, od 29.04.2010. godine odbio kao neosnovanu i potvrdio presudu suda prvog stupnja.

Dopisom od 07.10.2010. godine Grad Rijeka pozvao je navedenog da postupi po pravomoćnoj presudi, odnosno da iseli iz predmetnog stana i preda ga u posjed Gradu Rijeci.

Dana 25.10.2010. godine Grad Rijeka zaprimio je dopis Ć. M. u kojem navodi da je u predmetni stan uselio bez valjane pravne osnove tijekom Domovinskog rata, da je na to bio prisiljen jer nije mogao naći drugi stan iz razloga što nitko nije htio uzeti branitelja sa ženom i dvoje male djece. Nadalje, u dopisu navodi da je predmetni stan bio loš za stanovanje, pa da je stoga podigao kredit i stan obnovio (stavio novi krov, novu instalaciju, novu stolariju i dr.) u nadi da će mu Grad Rijeka produžiti ugovor o najmu. No, kako do produženja ugovora o najmu nije došlo, već je pokrenut i pravomoćno okončan parnični postupak radi njegova iseljenja iz stana, sada moli da Grad Rijeka njegovoj obitelji omogući daljnje korištenje stana jer da nema kamo otići već jedino na ulici kao beskućnik.

Dana 03.11.2010. godine od strane djelatnika Direkcije stambeni poslovi Grada Rijeke izvršen je očevid u predmetnoj nekretnini, te je utvrđeno da je Ć. M. izvršio adaptaciju stana u svom trošku bez suglasnosti Grada Rijeke i to na način da je zamjenio podove u svim prostorijama, kao i vanjsku stolariju, izveo novu elektroinstalaciju, izveo novi krov sa krovnom konstrukcijom, postojeću ostakljenu verandu zazidao i dobio novu prostoriju-hodnik, prostor u suterenu koji dijelom koristi kao kupaonicu s WC-om, kao i da je izradio nove stropove, te oličio cijeli stan.

Uvidom u pregled zaduženja i naplate troškova stanovanja „RI-STAN“-a d.o.o. na dan 08.11.2010. godine na predmetnom stanu utvrđeno je dugovanje troškova stanovanja u iznosu od 549,36 kn, od čega se na dug najamnine odnosi iznos od 337,95 kn (najamnina za mjesec listopad 2010. godinu).

Temeljem svega iznijetog valja naglasiti da Ć. M. sa obitelji predmetni stan koristi za stanovanje dugi niz godina odnosno od 1990. godine, da u tom razdoblju nije bilo pritužbi stanara zgrade na način korištenja stana, da je isti u svojem trošku izvršio adaptaciju stana, kao i da isti uredno podmiruje troškove stanovanja unatoč nepostojanju ugovora o najmu stana.

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 ugovorenom najamninom sa Ć. M. na određeno vrijeme od 5 godina za stan broj 1 koji se nalazi u Rijeci, Brašćine 7a, bez prava na kupnju stana za vrijeme trajanja Ugovora.

2. Kao uvjet za sklapanje Ugovora iz točki 1. ovog Zaključka je da se Ć. M. odrekne svih potraživanja sa osnova adaptacije i preinake u stanu koje je izveo bez suglasnosti Grada Rijeke, kao i da plati Gradu Rijeci parnični trošak u iznosu od 8.320,00 kn dosuđen presudom Općinskog suda u Rijeci, pod posl. P-2414/05, od 24.07.2006. godine.

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

2. L. D., Rijeka, Laginjina 8, stan broj 8

-Prijedlog za donaganje Zaključka kojim se daje suglasnost za otpis najamnine i dosadašnje obračunate zakonske zatezne kamate i

OBRAZLOŽENJE

Grad Rijeka vlasnik je stana broj 8 u Rijeci, na adresi Laginjina 8, a koji stan se sastoji od: tri sobe, kuhinje, nužnika i drvarnice u ukupnoj površini od 60,02 m². Predmetni stan koristi L. D. temeljem Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na neodređeno vrijeme broj 1049/2007-D od 19.11.2007. godine. Kao članovi njezinog obiteljskog domaćinstva u navedeni Ugovor upisani su: sinovi D.H. i N. M., kći D. S. te unuka S. M..

Citiranim Ugovorom o najmu stana L. D. obvezala se u članku 2. istog, na podmirenje iznosa od 26.051,80 kn na ime neplaćene stanarine, odnosno najamnine sa dosadašnjom obračunatom zakonskom zateznom kamatom i to za razdoblje od siječnja do prosinca 1995. godine, od siječnja 2003. do prosinca 2006. godine, te od ožujka do rujna 2007. godine i to najkasnije do 01. ožujka 2008.godine.

Istim člankom imenovana se obvezala na podmirenje dospjelih, a nepodmirenih ostalih troškova stanovanja sa zakonskom zateznom kamatom i to odmah po zaključenju Ugovora

Nadalje, temeljem odredaba članaka 5. i 6. navedenog Ugovora najmoprimatejica L. D. obvezala se podmirivati najamninu i ostale troškove u svezi sa stanovanjem, mjesečno u roku, po dospjeću računa.

S obzirom da imenovana nije postupila po navedenim odredbama Ugovora o najmu stana istoj su upućene opomene pred otkaz Ugovora o najmu stana i to dana 23.06.2008., 17.11.2008. i 06.05.2009. godine. Navedene opomene je uredno zaprimila, ali po istima nije u cijelosti postupila.

Stoga su dana 06.08.2009. i 31.03.2010. godine upućeni posljednji pozivi pred pokretanje postupka radi otkaza Ugovora o najmu stana koje pozive je uredno zaprimila, ali po istima nije postupila.

Direkcija stambeni poslovi zaprimila je dana 21.06.2010. godine zamolbu L.D. kojom moli otpis duga iz članka 2. Ugovora o najmu stana a koji dug glasi na njezinog bivšeg supruga i ex. najmoprimeca M. N. kao i odgodu podmirenja duga (koji glasi na njezino ime) u mjesečnim obrocima.

U zamolbi navodi da je teško bolesna osoba koja je na bolovanju već 2 godine i s obzirom na njezino zdravstveno stanje neće biti u mogućnosti više raditi i samim time privređivati za normalan život kao i da će njezina privremena mirovina iznositi 500,00 kn mjesečno.

Njezina zamolba prosljeđena je na razmatranje Odijelu gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb i Centru za socijalnu skrb Rijeka i nakon dostavljenih očitovanja od strane navedenog Odjela i Centra proizlazi da su isti suglasni s obzirom na zdravstvene i materijalne prilike u obitelji L.D., da se imenovanoj otpiše dug iz članka 2. Ugovora, koji se odnosi na ime stavke najamnine i zakonske kamate, a glasi na ime M.N. te da se omogućiti otplata evidentiranog duga troškova stanovanja koji dug glasi na njezino ime.

Uvidom u Pregled zaduženja i naplate Trgovačkog društva "RI-STAN"-a d.o.o. na dan 03.11.2010. godine utvrđeno je da sveukupan dug troškova stanovanja za predmetni stan, a koji

dug se odnosi na ime L.D. iznosi 4.208,22 kn od kojeg iznosa dosadašnja obračunata zakonska zatezna kamata iznosi 358,46 kn.

Od sveukupnog iznosa duga troškova stanovanja na dug stavke najamnine odnosi se iznos od 2.869,70 kn, a dosadašnja zakonska zatezna kamata obračunata na zakašnjelo plaćanje stavke najamnine iznosi 255,85 kn.

Nadalje, uvidom Pregled zaduženja i naplate Trgovačkog društva "RI-STAN"-a d.o.o. na dan 03.11.2010. godine utvrđeno je da dug iz članka 2. Ugovora o najmu stana koji se odnosi na ime stavke najamnine zajedno sa dosadašnjom obračunatom zakonskom zateznom kamatom iznosi 16.736,71 kn.

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

ZAKLJUČKA

1. Daje se suglasnost za otpis duga stavke najamnine i dosadašnje zakonske zatezne kamate obračunate na zakašnjelo plaćanje najamnine u evidentiranom iznosu (na dan 03.11.2010. godine) od 16.736,71 kn za razdoblje od siječnja 2003. do zaključno prosinca 2006. godine te za razdoblje od travnja do zaključno studenog 2007. godine.

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

**3. A. Prijedlog Zaključka o dodjeli B. R.
zamjenskog stana broj 28, u Rijeci, Franje Belulovića 22,
za stan broj 1, u Rijeci, Lubanjski uspon 13**

**B. Prijedlog Zaključka o sklapanju Sporazuma s
ovlaštenicima naknade – vlasnicima o predaji
u posjed stana br. 1, u Rijeci, Lubanjski uspon 13**

OBRAZLOŽENJE:

Odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine" br. 92/96, 80/02 i 81/02), uređeni su uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja imovina je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnim reformama i drugim propisima utvrđenim Zakonom.

Sukladno odredbi članka 1. stavka 2. Zakona, naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u načelu je isplata u novcu ili vrijednosnim papirima, a iznimno u naravi.

U slučaju kad je predmet naknade stan primjenjuje se odredba članka 22. stavak 1. Zakona, koja propisuje da se stanovi oduzeti prijašnjem vlasniku, a na kojim stanovima postoji stanarsko pravo, ne vraćaju u vlasništvo, osim kad je riječ o stanovima koji su oduzeti prijašnjem vlasniku na temelju propisa o konfiskaciji. Prijašnji vlasnik tada ima pravo na naknadu, a stanar pravo na otkup toga stana. Iznimno od narečenog propisuje stavak 2. istog članka kojim se utvrđuje da prijašnji vlasnik stječe u vlasništvo stanove na kojima ne postoji stanarski odnos, a što rješenjem utvrđuje nadležni Županijski ured.

Sukladno odredbama članka 64. i 65. Zakona, postupak za naknadu oduzete imovine provodi se na zahtjev prijašnjeg vlasnika pokretanjem istog pred nadležnim Županijskim uredom. Nadležni Županijski ured po provedenom postupku donosi rješenje o naknadi za oduzetu imovinu, i isto dostavlja svim zainteresiranim osobama i nadležnom zemljišno-knjižnom sudu u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja.

Za istaknuti je da se, a u skladu s odredbom članka 49. narečenog Zakona, imovina koja je predmet naknade daje prijašnjem vlasniku prema stanju i načinu korištenja u kojem se nalazi u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, bez obzira na način korištenja u kojem se imovina nalazila u trenutku oduzimanja. Ukoliko postoji razlika u vrijednosti nekretnine procijenjene u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja prema stanju nekretnine kakva bi ona bila u vrijeme oduzimanja, sadašnji vlasnik odnosno nositelj prava korištenja i

raspolaganja može zahtijevati od prijašnjeg vlasnika da mu prizna suvlasništvo u omjeru njegovih ulaganja ili da mu isplati odgovarajuću novčanu naknadu u omjeru tih ulaganja u skladu s propisima o stvarnim pravima, odnosno obveznim odnosima. Podredno tome, sadašnji vlasnik odnosno nositelj prava korištenja i raspolaganja nekretnine, nije dužan tu nekretninu predati prijašnjem vlasniku u posjed sve dok mu prijašnji vlasnik ne isplati naknadu za učinjena ulaganja u visini utvrđenoj međusobnim ugovorom ili pravomoćnom sudskom odlukom ako se drugačije ne sporazume.

U postupcima povrata koji su u tijeku pred nadležnim Županijskim uredom, a u kojima je Grad Rijeka obveznik naknade, u tekstu ovog materijala ističemo predmet u kojem je Grad Rijeka obvezan predati u posjed vlasnicima stan broj 1 na adresi u Rijeci, Lubanjski uspon 13.

Pravomoćnim rješenjem Ureda državne uprave u primorsko-goranskoj županiji, Službe za imovinsko-pravne poslove, KLASA: UP/I-942-05/08-01/19, URBROJ: 2170-04-02-10-5 od 31. kolovoza 2010. godine, D. P. iz Rijeke, Bulevar oslobođenja 19 u ¼ dijela, A.K. iz Rijeke, Švalbina 3, u ¼ dijela, V. P. iz Rijeke, Švalbina 3 u ¼ dijela i N. P. iz Ljubljane, V. Murglah 251, Slovenija, u ¼ dijela, daje se u vlasništvo i u posjed stan br. 1, u Rijeci, Lubanjski uspon 13, I. kat, ukupne površine 39,80 m².

Prema navedenom rješenju obveznik naknade je Grad Rijeka, te je isti dužan naprijed navedeni stan predati u posjed vlasnicima u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja.

Citirano rješenje postalo je pravomoćno dana 07. listopada 2010. godine.

Navedeni stan Grad Rijeka dodijelio je B. R. temeljem rednog broja 313. Liste prioriteta za davanje stanova u najam utvrđene za razdoblje od 1994.-1998. godine. Ugovor o najmu stana sklopljen je 09. rujna 1994. godine na rok od 15 godina.

Po isteku navedenog roka s B.R. sklopljen je dana 15. veljače 2010. godine Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamnikom na određeno vrijeme broj 313/1994/1998/LP/OB i to na vrijeme do pravomoćnog okončanja postupka za povrat predmetnog stana u vlasništvo prijašnjim vlasnicima.

Napominje se da je člankom 37. Odluke o davanju stanova u najam ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 7/02, 10/03 i 18/06) propisano da će se po isteku roka od 15 godina ugovor o najmu stana obnoviti za isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimateelj tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz Ugovora.

U konkretnom slučaju Ugovor o najmu stana nije obnovljen za razdoblje od 15 godina budući da je za predmetni stan bio u tijeku postupak pred nadležnim upravnim tijelom te je bilo izgledno da će stan biti vraćen u vlasništvo i posjed naprijed navedenim osobama.

Slijedom iznietog, Direkcija stambeni poslovi je za B. R. osigurala zamjenski stan br. 28 na adresi u Rijeci, Franje Belulovića 22, III. kat, koji se sastoji od: jedne sobe, kuhinje, kupaonice s WC-om i hodnika, ukupne površine 31,72 m².

Slijedom iznietog Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi, predlaže Poglavarstvu Grada Rijeke na usvajanje slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Grad Rijeka će po donošenju ovog Zaključka s B. R., najmoprimateeljicom stana br. 1 u Rijeci, Lubanjski uspon 13, I. kat, sklopiti Ugovor o najmu zamjenskog stana br. 28, koji se nalazi u Rijeci, Franje Belulovića 22, III. kat, na vrijeme od 15 godina, računajući od datuma sklapanja prvobitnog ugovora o najmu stana.
2. Po sklapanju ugovora iz prethodne točke ovog Zaključka najmoprimateeljica B. R. obvezna je predati stan br. 1 u Rijeci, Lubanjski uspon 13, I. kat, u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari, uz prethodno podmirenje svih troškova stanovanja.
3. Po stupanju u posjed stana iz točke 2. ovog Zaključka Grad Rijeka sklopiti će s D.P., A. K., V. P. i N. P. Sporazum o predaji u posjed stana br. 1 u Rijeci, Lubanjski uspon 13, I. kat.
4. Obvezuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav na postupanje po ovom Zaključku.