



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav

Direkcija stambeni poslovi

KLASA: 370-01/11-03/41

URBROJ: 2170/01-02-20-11-1

Rijeka, 14. 11. 2011. godine

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

PREDMET:

A) Informacija o odredbi čl. 49., stavak 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine" broj 145/10)

B) Informacija o stanovima koje je RH stekla u vlasništvo sukladno odredbi čl. 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine" broj 92/96, 92/99, 80/02, 81/02)

MATERIJAL IZRADILI:

Tamara Frankić, dipl.iur.

Voditelj Direkcije:

Denis Šulina, dipl.iur.

Pročelnik:

Irena Miličević



A) Hrvatski sabor na sjednici 17. prosinca 2010. godine donio je Zakon o upravljanju državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Zakon). Zakon je objavljen u "Narodnim novinama" broj 145/10, a stupio je na snagu 1. siječnja 2011. godine.

Citiranim se Zakonom uređuju načela upravljanja državnom imovinom, dokumenti upravljanja državnom imovinom, način i uvjeti raspolaganja državnom imovinom, osnivanje i ustrojstvo Agencije za upravljanje državnom imovinom, ovlasti Agencije u upravljanju državnom imovinom te uspostava i vođenje registra državne imovine.

Novina koju uvodi ovaj Zakon predstavlja činjenica da se dosadašnje dvije institucije koje su upravljale državnom imovinom – Hrvatski fond za privatizaciju i Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom prestaju s radom te se osniva nova institucija - Agencija za upravljanje državnom imovinom, koja počinje s radom 1. travnja 2011. godine. Dakle, Agencija bi zamijenila ove dvije institucije koje upravljaju većinom državne imovine.

Pod državnom imovinom smatra se između ostalog i tzv. neprocijenjena imovina u postupku pretvorbe i privatizacije.

U odnosu na jedinice lokalne samouprave, pa tako i u odnosu na Grad Rijeku, u primjeni odnosno provedbi ovoga Zakona posebno su značajne odredbe koje određuju tzv. neprocijenjenu imovinu u smislu ovoga zakona, koju između ostalih, čine i stanovi koje bivša društvena poduzeća nisu procijenila i unijela u vrijednost svog temeljnog kapitala u postupku pretvorbe već su te stanove prenijela na upravljanje Fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu, a koji stanovi nisu prodani nositeljima stanarskog prava na temelju zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Ovi stanovi su zakonom utvrđeni kao imovina čija je vlasnik Republika Hrvatska.

Drugim riječima, Zakonom je riješeno pitanje vlasništva nad stanovima koji nisu ušli u pretvorbu i kojima su godinama upravljale jedinice lokalne samouprave kao pravni sljednici Fondova u stambenom i komunalnom gospodarstvu. Većinu tih stanova jedinice lokalne samouprave u međuvremenu su prodale temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, ali stanovi koji nisu prodani prešli su ovim Zakonom s 1. siječnjom 2011. godine u vlasništvo države.

Na ovaj se način direktno smanjuju stambeni fondovi jedinica lokalne samouprave, a time i prihodi koje jedinice lokalne samouprave ostvaruju s osnova naplate najamnine za te stanove.

Napominje se da Grad Rijeka s predmetnim stanovima gospodari i njima raspolaže pažnjom dobrog gospodara odnosno da su stanovi dodjeljivani najmoprimcima u najam, a prije davanja u najam uređivani, održavani tijekom korištenja od strane najmoprimaca, te da je uredno podmirivana zajednička pričuva kao i sve obveze koje ima suvlasnik u nekretnini u kojoj se stanovi nalaze.

Također, pokretani su odgovarajući sudski postupci u svezi korištenja stanova - protiv bespravnih korisnika odnosno korisnika koji su stanove koristili suprotno ugovornim odredbama.

Prema do sad utvrđenim podacima, po dokumentaciji kojom raspolaže Grad Rijeka za 29 stanova utvrđeno je da su kao bivši korisnik zemljišta ili zgrade upisana razna društvena poduzeća, a koji su stanovi predani od strane tih poduzeća u postupku pretvorbe ex Fondu za stambeno-komunalne djelatnosti Rijeka na upravljanje, te koji nisu prodani po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Slijedom iznietog, popis tih stanova se predlaže predati RH kao neprocijenjena imovina.

Smatramo potrebnim navesti da je Udruga gradova RH podnijela Ustavnom sudu RH Prijedlog za pokretanje postupka utvrđivanja suglasnosti odredbe čl. 49., stavak 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom s odredbama Ustava RH, kojom odredbom je propisano da se neprocijenjena imovina, a njome se u smislu tog Zakona smatraju i stanovi koje su društvena poduzeća u postupku pretvorbe prenijela fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu, a koji nisu prodani nositeljima stanarskog prava, prenose u vlasništvo države.

Mišljenje Udruge gradova RH je da je navedenom odredbom povrijeđeno Ustavom zajamčeno vlasničko pravo lokalnih jedinica na stanovima koji nisu procijenjeni u društveni kapital poduzeća što je evidentno protivno odredbama Ustava kojima se jamči pravo vlasništva. Oспоравanim i neustavnim Zakonom lokalnim se jedinicama jednostrano oduzima pravo vlasništva bez ikakve mogućnosti pravne zaštite. Jedinice lokalne samouprave imale su, naime, puno pravo raspolaganja nad tim stanovima što, pored prava raspolaganja stanovima davanjem istih na

korištenje, vođenja sudskih postupaka, vršenim ulaganjima u stanove itd., uključuje i pravo prodaje kao najvišeg i najšireg prava koje proizlazi iz vlasništva.

ODORH Rijeka obratilo se Gradu Rijeci sa zahtjevom da se dostavi popis stanova koje bivša društvena poduzeća nisu procijenila i unijela u vrijednost svog temeljnog kapitala u postupku pretvorbe već su te stanove prenijela na upravljanje Fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu, a koji stanovi nisu prodani nositeljima stanarskog prava na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Sljedom iznijetog predlaže se da Grad Rijeka na zahtjev ODORH-a Rijeka dostaviti do sada utvrđene podatke o stanovima - popis stanova koje bivša društvena poduzeća nisu procijenila i unijela u vrijednost svog temeljnog kapitala u postupku pretvorbe već su te stanove prenijela na upravljanje Fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu, a koji stanovi nisu prodani nositeljima stanarskog prava na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, te koji su stanovi u zemljišnim knjigama upisani u korist raznih društvenih poduzeća.

Prilikom primopredaje stanova predlaže se sklopiti Sporazum s RH temeljem kojeg bi se utvrdilo za svaki stan posebno da je poštivanje prava i interesa najmoprimaca stanova zajamčeno odnosno da isti mogu nesmetano nastaviti koristiti predmetne stanove po uvjetima i u skladu s odredbama ugovora o najmu stanova sklopljenim s Gradom Rijeka.

Također Sporazumom bi bilo valjano utvrditi da se Grad Rijeka obvezuje nastaviti voditi postupke (do donošenja odluke) koji se vode u svezi korištenja stanova.

Ističe se da se navedenim Sporazumom svakako treba riješiti pitanje povrata sredstava koja je Grad Rijeka uložio u stanove koji budu predmet predaje RH i zajedničkih dijelova zgrada u kojima se ti stanovi nalaze.

Popis stanova dostavlja se u tablici koja prileži u privitku ove Informacije, a sve iz dostupne nam dokumentacije.

B) Grad Rijeka je na traženje RH dana 06. rujna 2011. godine dostavio popis stanova koje evidentira kao vlasništvo RH sukladno odredbi čl. 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a koja odredba tumači da RH po sili zakona stječe pravo vlasništva na imovini koja je predmet naknade na temelju odredaba citiranog zakona glede kojih zahtjev za naknadu nije podnesen ili je pravomoćno odbijen.

Tako je dostavljen popis stanova, za koje je prema evidenciji Grada Rijeke, nadležni županijski ured donio Rješenje da se RH po sili zakona utvrđuje vlasnikom nekretnina, a također je dostavljen i popis stanova za koje još uvijek nije donijeto Rješenje o utvrđivanju prava vlasništva za korist RH na istima, i to za one stanove za koje prema dostupnoj nam evidenciji ovlaštenici naknade nisu podnijeli zahtjev za određivanje naknade ili su s istim pravomoćno odbijeni.

Do danas se RH nije očitovala Gradu Rijeci na dostavljeni popis stanova.

Sljedom iznijetog OGU za komunalni sustav predlaže Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje sljedećeg

ZAKLJUČKA

1. Prihvaća se Informacija o odredbi čl. 49., stavak 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine" broj 145/10) i utvrđuje sljedeće:

- 1.1. Grad Rijeka će na zahtjev ODORH Rijeka dostaviti popis stanova koje bivša društvena poduzeća nisu procijenila i unijela u vrijednost svog temeljnog kapitala u postupku pretvorbe već su te stanove prenijela na upravljanje Fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu, a koji stanovi nisu prodani nositeljima stanarskog prava na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, te koji su stanovi u zemljišnim knjigama upisani u korist raznih društvenih poduzeća sukladno popisu u privitku materijala,

- 1.2. Ukoliko se nakon donošenja ovoga Zaključka utvrde dodatni podaci o stanovima koji se imaju smatrati državnom imovinom sukladno odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom ti dodatno utvrđeni podaci dostaviti će se ODORH-u kao dopuna podataka.
 - 1.3. Grad Rijeka i Republika Hrvatska će ukoliko dođe do primopredaje stanova iz prethodne točke ovoga Zaključka, prilikom primopredaje stanova iz prethodne točke sklopiti Sporazum temeljem kojeg će se urediti poštivanje prava i interesa najmoprimaca stanova iz prethodne točke, odnosno da isti mogu nesmetano nastaviti koristiti predmetne stanove po uvjetima i u skladu s odredbama ugovora o najmu stanova sklopljenim s Gradom Rijeka, utvrditi obveza Grada Rijeke da nastavlja voditi postupke (do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka) koji se vode u svezi korištenja stanova koji se predaju RH, kao i pitanje povrata sredstava koja je Grad Rijeka uložio u održavanje stanova i zajedničkih dijelova zgrada u kojima se ti stanovi nalaze.
2. Prihvaća se Informacija o stanovima koje je RH stekla u vlasništvo sukladno odredbi čl. 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine" broj 92/96, 92/99, 80/02, 81/02)

VLASNIŠTVO ZEMLJIŠTA/ZGRADE UPISANO NA EX. DRUŠTVENA PODUZEĆA

Red. br.	Adresa	Broj stana	EX PODUZEĆE	POSTUPAK RADI ISELJENJA
1	2	3	4	5
1	Devetnaeste Udarne Divizije 5	3	Parkovi	
2	Devetnaeste Udarne Divizije 7	2	ISCO RI	√
3	Devetnaeste Udarne Divizije 5	4	Vulkan	
4	Devetnaeste Udarne Divizije 7	12	Standard	
5	Drežnička 10	5	Aerodrom RI	
6	Drežnička 4	1	Tvornica papira	
7	Franca Prešerna 37	51	G.P. Primorje	
8	Gerovska 11	3	Lošinjska plovidba	
9	Giuseppea Carabina 11	34	Viktor Lenac	
10	Giuseppea Carabina 11	9	Tvornica konopa	
11	Ivekovičeva 11	21	Rikard Benčić	
12	Jeličeva 3	17	Rikard Benčić	
13	Jeličeva 3	22	G.P. Primorje	√
14	Karasova 2	33	Tvornica papira	
15	Karasova 2	67	Tvornica papira	√
16	Milana Rustambega 22	1A	Brodokomerc	
17	Negrieva 14	2	Brodokomerc	
18	Rastočine 3	92	Rijeka projekt-niskogradnja	
19	Rastočine 5	122	Viktor Lenac	√
20	Rastočine 5	130	Exportdrvo	
21	Rastočine 5	96	G.P. Primorje	
22	Rastočine 6	139	Parkovi	
23	Rastočine 6	153	G.P. Primorje	
24	Rastočine 6	157	G.P. Jadran	
25	Rastočine 6	87	Viktor Lenac	
26	Save Jugo Bujkove 15	8	Elektromaterijal	
27	Save Jugo Bujkove 32	2	Rijeka-cesta	
28	Škurinjskih Žrtava 13	3	PIK Rijeka	
29	Škurinjskih Žrtava 2	14	Metis	