



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/15-04/81-61

URBROJ: 2170/01-15-00-15-50

Rijeka, 17. 11. 2015.

Gradonačelnik je 17. studenog 2015. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. ODBIJA SE zahtjev B. Ž. da se opozove i stavi izvan snage Otkaz Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom broj 119/L.P. sklopljenog dana 04. lipnja 1999. godine između Grada Rijeke, kao najmodavca i B. Ž., kao najmoprimca, a predmet kojeg Ugovora je stan u Rijeci, Ratka Petrovića 32, suteran, stan broj 1.

2. Protiv B. Ž. pokrenuti će se sudski postupak radi iseljenja iz stana, ukoliko isti dobrovoljno ne preda stan u posjed Gradu Rijeci.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog Zaključka.



GRADONAČELNIK

mr. **Vojko OBERSNEL**

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Vladimira Benca, Denis Šulina, Jasminke Franki
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene

KLASA: 370-01/15-03/40

URBROJ: 2170/01-17-30-15-1

Rijeka, 20. 11. 2015.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

PREDMET: B. Ž.
-stambena problematika

Materijal izradila:
Jasminka Franki, dipl.iur.

Voditeljica-Ravnateljica:
Denis Šulina, dipl. iur.

Pročelnik:

Vladimir Benac



UVODNO OBRAZLOŽENJE

Grad Rijeka vlasnik je stana u Rijeci, Ratka Petrovića 32, suteran, stan broj 1, koji se sastoji od: jedne sobe, kuhinje, kupaonice s WC-om i hodnika, u ukupnoj površini od 36,70 m².

Navedeni stan dodijeljen je u najam B. Ž. Ugovor o najmu stana sklopljen je 04.06.1999. godine na rok od 15 godina.

Kontrolom korištenja stana koju su izvršili djelatnici Direkcije za komunalno redarstvo utvrđeno je da je B. Ž. predmetni stan neovlašteno dao u podnajam G. L.

Odredbom članka 19. stavak 1. točka 2. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96 i 48/98) propisano je da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez dopuštenja najmodavca.

Nadalje, odredbom članka 49. Odluke o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11, 15/11 i 54/12) propisano je da će najmodavac, osim u slučajevima utvrđenim Zakonom, otkazati ugovor o najmu stana, između ostalih i u slučaju, ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje, s time da se smatra da stan nije korišten za stanovanje kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan.

Odredbom članka 50. navedene Odluke propisano je da najmoprimac stan ili dio stana ne može dati u podnajam bez prethodne pisane suglasnosti Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, a navedeni Odjel može dati suglasnost jedino kada se stan daje u podnajam podnositeljima zahtjeva s Liste prioriteta time da se uz zahtjev za davanje stana u podnajam prilaže i prijedlog Centra za socijalnu skrb ili kada zahtjev podnosi Centar za socijalnu skrb Rijeka.

Prema stavku 2. članka 19. Zakona o najmu stanova najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti za otkaz ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

Sljedom navedenog, najmoprimcu je upućena opomena kojom mu je naloženo da iz stana iseli podnajmoprimca i započne koristiti stan.

Po primitku opomene B. Ž. izvijestio je Grad Rijeku da je postupio po opomeni te u više navrata zatražio G. L. da iseli iz stana, međutim, da ista to nije učinila već da je i promijenila bravu na vratima. Nadalje je naveo da je otišao do predmetnog stana, promijenio bravu na vratima i želio ostati u stanu, međutim, da je gđa. L. pozvala policiju i nije htjela napustiti stan. U spis je dostavio i dopis odvjetničkog ureda koji je opunomoćio, a kojim navedeni odvjetnički ured poziva G. L. da iseli iz stana i preda ga u posjed B. Ž.

Nadalje, B. Ž. obavijestio je Grad Rijeku da je G. L. odbila predati mu stan u posjed te je dostavio tužbu kojom je protiv G. L. pred Općinskim sudom u Rijeci pokrenuo postupak radi predaje stana u posjed.

Dana 15.01.2013. g. Općinski sud u Rijeci donio je rješenje pod posl. br. P-2244/2012-12, kojim je naložio G. L. da predmetni stan slobodan od osoba i stvari preda u posjed B. Ž.

Kontrolom korištenja stana izvršenom dana 13.09.2013. godine utvrđeno je da predmetni stan i dalje koristi G. L. s obitelji.

Dana 25.09.2013. godine Grad Rijeka uputio je B. Ž. otkaz ugovora o najmu stana koji je imenovani primio dana 10.10.2013. g.

Po primitku otkaza imenovani se ponovo obratio ovom Odjelu pisanim podneskom u kome je u bitnom naveo da predmetni stan nije davao u podnajam, niti je postojala njegova namjera da ga ne koristi, već da je zbog bolesti oca istome trebao biti na pomoći 24 sata dnevno, da je u to vrijeme gđa. G. L. zbog problema s bivšim izvanbračnim suprugom morala napustiti stan u Benčanima koji je koristila, da je na nagovor prijateljica, sažalivši se, dopustio imenovanoj privremeno korištenje predmetnog stana, da je nakon poboljšanja zdravstvenog stanja oca zamolio istu da napusti predmetni stan, međutim, da je ona izjavila da nema namjeru napustiti stan, da je po primitku opomene poduzeo sve zakonom propisane radnje da iseli G. L. i da mu ista vrati stan u posjed no da zbog sporosti pravosuđa to nije ostvario, te da je protiv rješenja Općinskog suda u Rijeci od 15.01.2013. godine kojim je G. L. naloženo da predmetni stan slobodan od osoba i stvari preda njemu u posjed imenovana uložila žalbu o kojoj Županijski sud u Rijeci, unatoč požurnicama nije donio odluku. Nadalje je naveo da smatra, a s obzirom da je odmah i u cijelosti postupio sukladno uputi iz opomene da nije bilo i nema osnova za otkaz ugovora o najmu stana, te je predložio da se predmetni otkaz opozove i stavi van snage.

Uz podnesak je priložio presliku požurnice upućene Županijskom sudu u Rijeci od 18. lipnja 2013. godine, te preslike medicinske dokumentacije za F. Ž. (oca B. Ž.) iz koje je razvidno da je F. Ž. u mjesecu lipnju 2010. godine imao akutni infarkt miokarda, te da je u mjesecu srpnju 2013. godine imao infarkt mozga.

U spis je dostavio i potvrdio da je sudjelovao u Domovinskom ratu u razdoblju od 26.02.1992.-31.07.1992. g., te u razdoblju od 01.03.1994.-31.07.1994. godine.

Slijedom navedenog, a s obzirom na naprijed citiranu zakonsku odredbu prema kojoj najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti za otkaz ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz, te uzimajući u obzir da je B. Ž. pokušao postupiti po opomeni, odnosno iz stana iseliti podnajmoprimca i započeti koristiti stan, da je u tom smislu poduzeo sve dopuštene pravne radnje, da je dokaze o istome dostavio Gradu Rijeci, međutim, da po opomeni nije mogao postupiti budući da je G. L. odbijala iseliti iz stana, odlučeno je da će se o njegovom prigovoru na otkaz ugovora o najmu stana odluka donijeti po okončanju sudskog postupka i preuzimanju stana u posjed.

Dana 22. prosinca 2014. godine Županijski sud u Rijeci donio je rješenje posl. br. GŽ-2387/2013-5 kojim je odbijena žalba G. L. izjavljena protiv naprijed navedenog rješenja Općinskog suda u Rijeci, posl. br. P- 2244/12-12 od 15. siječnja 2013. godine.

Nakon pravomoćnosti i ovršnosti rješenja od 15. siječnja 2013. godine B. Ž. je temeljem istog protiv G. L. pokrenuo ovršni postupak.

Podneskom od 11. rujna 2015. godine B. Ž. izvijestio je ovaj Odjel da je G. L. dana 09. rujna 2015. godine deložirana iz predmetnog stana te zamolio da se s njim ponovo sklopi ugovor o najmu stana. U zahtjevu je naveo da je najamninu za predmetni stan uredno podmirio, no da dugovanja na ime ostalih troškova stanovanja nije u mogućnosti podmiriti odmah već da će isto učiniti u ratama.

Naknadno je u spis dostavio preslike podnesaka kojima se obratio KD "Vodovodu i kanalizaciji" d.o.o. Rijeka, "Energu" d.o.o. Rijeka, te "Elektroprimorju" d.o.o. Rijeka sa zamolbama da mu se odobri odgoda odnosno plaćanje duga u ratama.

B. Ž. dostavio je nadalje u spis dopis "Elektroprimorja" d.o.o. Rijeka kojim mu se odobrava plaćanje dugovanja za isporučenu električnu energiju u iznosu od 1.440,50 kn u tri jednake mjesečne rate, dok je od KD "Vodovoda i kanalizacije" d.o.o. Rijeka dobio odgovor da otpis dugovanja nije moguć niti u slučaju lošeg imovinskog ili zdravstvenog stanja, već da svojim korisnicima koji se nalaze u teškoj materijalnoj situaciji i socijalno su ugroženi pomažu u podmirenju tekućih računa putem socijalnog programa jedinica lokalnih samouprava.

Prema podacima "RI-Stan"-a d.o.o. na dan 03.11.2015. godine na predmetnom stanu evidentirano je dugovanje troškova stanovanja u iznosu od **11.249,61 kn**, od čega se na najamninu odnosi iznos od **270,40 kn** (za mjesec listopad 2015. g.).

Na zahtjev ovog Odjela Direkcija za komunalno redarstvo Grada Rijeke izvršila je dana 22. listopada 2015. godine kontrolu korištenja stana te utvrdila da B. Ž. od sredine mjeseca rujna uredno koristi predmetni stan. Prilikom kontrole obavljen je razgovor i s ovlaštenom predstavnicom suvlasnika zgrade V. G. te susjedom I. K. koji su izjavili da B. Ž. koristi predmetni stan od sredine rujna ove godine te da ni na koji način ne ometa ostale korisnike stanova u zgradi.

Ovaj Odjel također je zatražio i očitovanje Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb o socijalnim, zdravstvenim, materijalnim i obiteljskim uvjetima B. Ž. U dostavljenom očitovanju navedeno je da se B. Ž. odazvao na poziv Odjela te dao zapisničku izjavu.

U očitovanju je nadalje navedeno kako slijedi:

"Gosp. B. Ž. izjavio je na zapisnik da je gradski stan na naznačenoj adresi dobio na korištenje 1999. godine te da ga je koristio sve dok ga nije dao u podnajam gđi. G. L. i njezinim sinovima 2011. godine. U tome periodu je plovio na stranim brodovima te ga često nije bilo kod kuće. Kad bi se vratio sa broda boravio bi kod svojih roditelja na adresi Zvonimirova 66. U periodu dok je vodio sudski postupak protiv gđe. G. L. također je živio kod roditelja. Nakon provedene deložacije gđe. G. L. vratio se u stan u Ratka Petrovića 32 te je izjavio da ga svakodnevno koristi.

Izjavio je da je bio sudionik Domovinskog rata. Od 1996. godine u invalidskoj je mirovini koja iznosi 2.427,53 kn mjesečno. Ujedno je zbog svog zdravstvenog stanja korisnik doplatka za pomoć i njegu temeljem rješenja Centra za socijalnu skrb Rijeka u visini od 500,00 kn mjesečno. Uvidom u evidenciju Socijalnog programa Grada Rijeke utvrđeno je da je B. Ž. korisnik prava na pomoć za podmirenje troškova javnog prijevoza koje je ostvario po osnovi tjelesnog oštećenja organizma većeg od 70%.

Upoznat je da dugovanje na ime troškova stanovanja iznosi 11.000,00 kn. Navodi da je dugovanje nastalo za vrijeme boravka gđe. L. u stanu te da trenutno, obzirom mu je mirovina opterećena kreditom, nema mogućnosti podmiriti dug.

Uz izjavu gosp. B. Ž. dostavio je Odjelu rješenje o mirovini, rješenje Centra za socijalnu skrb Rijeka o doplatku za pomoć i njegu, medicinsku dokumentaciju te obavijest o mirovinskim i invalidskim primanjima."

Odjel za zdravstvo i socijalnu skrb dostavio je dopunu očitovanja u kojoj je navedeno:

"Sukladno zapisničkoj izjavi te dostavljenoj dokumentaciji Odjel je utvrdio da je g. Ž. osoba narušenog zdravlja te je mišljenja da je opravdano istom omogućiti daljnje korištenje navedenog stana uz uvjet da podmiri dugovanje na ime troškova stanovanja."

B. Ž. podmirio je svu najamninu za predmetni stan budući da gđa. L. nije podmirivala istu.

S obzirom na sve činjenice navedene u ovom materijalu, posebice uzimajući u obzir da je B. Ž. pokušao postupiti po opomeni ovog Odjela odnosno iseliti iz stana G. L. i započeti koristiti stan, međutim, da isto nije bio u mogućnosti učiniti s obzirom da je gđa. L. odbijala iseliti iz stana, nadalje, s obzirom na činjenicu da je protiv G. L. vodio sudski postupak i u istome uspio te prinudno iselio imenovanu iz predmetnog stana, kao i s obzirom na činjenicu da nakon toga uredno koristi predmetni stan, a posebice uzimajući u obzir očitovanje Odjela za zdravstvo i socijalnu skrb ovaj Odjel smatrao je da je u konkretnom slučaju uputnije povlačenje otkaza ugovora o najmu stana.

Stoga je za Radni kolegij Gradonačelnika izrađen materijal u kojem je predloženo donošenje zaključka u dvije varijante.

Gradonačelnik je na Radnom kolegiju održanom dana 16.11.2015. godine donio odluku kojom se prihvaća varijanta da se obija zahtjev B.Ž. za opoziv otkaza Ugovora o najmu stana sklopljenog između Grada Rijeke, kao najmodavca i B.Ž., kao najmoprimca.

Slijedom iznijetog Gradonačelnik donosi:

ZAKLJUČAK

1. ODBIJA SE zahtjev B. Ž. da se opozove i stavi izvan snage Otkaz Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom broj 119/L.P. sklopljenog dana 04. lipnja 1999. godine između Grada Rijeke, kao najmodavca i B. Ž., kao najmoprimca, a predmet kojeg Ugovora je stan u Rijeci, Ratka Petrovića 32, suteran, stan broj 1.

2. Protiv B. Ž. pokrenuti će se sudski postupak radi iseljenja iz stana, ukoliko isti dobrovoljno ne preda stan u posjed Gradu Rijeci.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog Zaključka.