



REPUBLIKA HRVATSKA

PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/15-05/33

URBROJ: 2170/01-15-00-15-2

Rijeka, 7. listopada 2015.

Gradsko vijeće Grada Rijeke  
N/p predsjednice Gradskoga vijeća,  
gospođe Dorotee Pešić Bukovac

**Predmet: MILENA KRALJEVIĆ – pitanje članice Gradskog vijeća Grada Rijeke  
– dostava**

Poštovana gospođo Pešić Bukovac,

članica Gradskog vijeća MILENA KRALJEVIĆ je, na 20. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke održanoj 24. rujna 2015. godine, *u svezi korištenja stanova u vlasništvu Grada Rijeke u skladu s Odlukom o najmu stanova, iznijela da se nakon nedavnih nemilih događanja oko deložacije iz stana u vlasništvu Grada Rijeke na adresi Ratka Petrovića 32, kojeg je najmoprimac dao u podnajam, postavlja pitanje opravdanosti i zloupotrebe članka 50. Odluke o najmu stanova temeljem koje se uz određene uvjete od strane najmoprimca može takav stan dati u podnajam.*

*Interesira je da li je u konkretnom slučaju Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene dala najmoprimcu za to pisanu suglasnost u skladu s člankom 50. Odluke, da li je podnajmoprimac bio podnositelj zahtjeva sa Liste prioriteta te da li je uz zahtjev za davanje stana u podnajam bio priložen prijedlog Centra za socijalnu skrb ili je zahtjev podnio sam Centar?*

*Upitala je kako se može dozvoliti da netko dugi niz godina zarađuje na imovini Grada koja mu je dodijeljena radi rješavanja problema stambenog zbrinjavanja, kolika je visina slobodno ugovorene najamnine u konkretnom slučaju i da li je ona od najmoprimca uredno naplaćena, da li nadležni Odjel obavlja kontrolu korištenja dodijeljenih stanova u najam i koliko se takvih stanova u stvarnosti koristi u skladu s Ugovorom i Odlukom?*

*Smatra da Odluku u tom dijelu treba pod hitno revidirati jer je neprihvatljivo da netko kome se dodjeljuje gradski stan za potrebe njegove obitelji taj stan može iznajmljivati radi vlastite koristi i zarade jer mu onda u tom slučaju gradski stan nije ni potreban.*

Na postavljeno pitanje dostavljam sljedeći odgovor.

Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene nije dala najmoprimcu Branku Žgaljardiću pisanu suglasnost za davanje stana u podnajam, niti je Branko Žgaljardić istu zatražio. Slijedom navedenog Gordana Lovrenović nije imala status podnajmoprimca u stanu, već joj je Branko Žgaljardić stan neovlašteno dao u podnajam.

Upravo zbog toga, nakon saznanja da stan neovlašteno koristi Gordana Lovrenović, Grad Rijeka je najmoprimcu uputio opomenu, pozivajući se na odredbu članka 49. i članka 50. Odluke o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11, 15/11 i 54/12), te odredbu članka 19. stavak 1. točka 2. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06).

Odredbom članka 49. Odluke o najmu stanova 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.

Nadalje, 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 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.

Odredbom članka 19. stavak 1. točka 2. Zakona o najmu stanova također je propisano da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana, između ostalog, i u slučaju ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez dopuštenja najmodavca.

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 ukloni razloge za otkaz.

Stoga je Branku Žgaljardiću opomenom naloženo da iz stana iseli Gordanu Lovrenović i započne koristiti stan. Po primitku opomene gospodin Žgaljardić je izvijestio Grad Rijeku da je postupio po opomeni te u više navrata zatražio gospođu Lovrenović da iseli iz stana. Međutim, ona to nije učinila, već je i promijenila bravu na vratima te je stoga protiv nje pokrenuo sudski postupak radi iseljenja iz stana.

Najamnina za predmetni stan iznosi 8,71 kn/m<sup>2</sup>, a utvrđena je temeljem Zaključka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 18/11). Branko Žgaljardić podmirio je najamninu za stan, osim za mjesec kolovoz i rujan (dospijeće 25.10.2015.), te djelomično za mjesec srpanj 2015. godine.

Kontrolu korištenja stanova kojima gospodari Grad Rijeka obavlja Odjel gradske uprave za komunalni sustav. Kontrole se obavljaju sukladno članku 66. Odluke o najmu stanova prema godišnjem planu kontrole, a obavljaju se i izvanredne kontrole korištenja stanova u slučaju neplaćanja najamnine, ili po dojavi o nekorisćenju stana od strane najmoprimca. Ovisno o činjenicama utvrđenim kontrolom, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom poduzima daljnje radnje sukladno Odluci o najmu stanova i Zakonu o najmu stanova.

Stanovi kojima gospodari Grad Rijeka u najvećem dijelu koriste se u skladu s naprijed navedenom Odlukom, Zakonom i sklopljenim ugovorima, a u slučajevima u kojima se utvrdi suprotno poduzimanju se radnje i postupci u skladu s Odlukom o najmu stanova i Zakonom o najmu stanova.

Stoga smatram da Odluku o najmu stanova nije potrebno revidirati u dijelu koji propisuje davanje stana u podnajam, jer njome nije niti predviđena mogućnost iznajmljivanja stana radi zarade. U konkretnom slučaju najmoprimac nije postupio u skladu s Odlukom, već upravo suprotno, zbog čega mu je i upućena opomena, te kasnije i otkaz ugovora o najmu stana.

S poštovanjem,

  
**GRADONAČELNIK**  
**Mr.sc. Vojko Obersnel**