



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

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

KLASA: 370-01/14-03/34

URBROJ: 2170/01-17-30-14-1

Rijeka, 12. 09. 2014.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

PREDMET: prijedlog rješavanja statusa korisnika stanova koji koriste stanove
bez valjane pravne osnove

Materijal izradila:
Jasminka Franki, dipl.iur.

Voditeljica-Ravnateljica:
Denis Šulina, dipl. iur.

Pročelnik:

Vladimir Benac



UVOD:

S obzirom na tešku gospodarsku situaciju koja se ogleda i u problemima građana koji koriste stanove Grada Rijeke bez valjane pravne osnove ili im je ugovor o najmu stana otkazan zbog neredovitog podmirivanja troškova stanovanja, a što za posljedicu ima nemogućnost naplativosti dugovanja troškova stanovanja od velikog broja osoba protiv kojih se vode navedeni postupci, ovim se materijalom predlaže kroz reguliranje statusa korisnicima stanova koji iste koriste bez valjane pravne osnove u slučajevima u kojima se procijeni da je to opravdano, pomoći građanima koji su se našli u teškoj ekonomskoj i socijalnoj situaciji uslijed okolnosti na koje nisu mogli utjecati i za koje nisu krivi, a ujedno i racionalizirati broj sudskih postupaka.

Time će se svakako uvelike pomoći dijelu građana koji će pitanje stanovanja imati riješeno i moći će se posvetiti rješavanju drugih životnih pitanja.

OBRAZLOŽENJE:

Prema inventurnim podacima na dan 31.12.2013. godine Grad Rijeka upravlja s 1892 **stana**, ukupne površine 95.144,84 m².

Za upravljanje stanovima sukladno Zakonu o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i Odluci o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11, 15/11 i 54/12) nadležan je OGU za gospodarenje imovinom.

Podrazumijeva se da se stanovi kojima upravlja Grad Rijeka koriste temeljem valjane pravne osnove, te da su za korištenje stanova s korisnicima sklopljeni ugovori o najmu stanova.

Nažalost, navedeno nije moguće ostvariti u potpunosti s obzirom da je u gradu Rijeci prisutna pojava useljenja u stanove bez valjane pravne osnove odnosno da najmoprimci nastavljaju korištenje stanova i nakon otkaza odnosno raskida ugovora o najmu stana, a koji otkaz/raskid je korisniku stana upućen sukladno odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o najmu stanova.

Zbog navedenog u tijeku je određeni broj postupaka uglavnom sudskih, a u manjem broju i upravnih radi iseljenja iz stana i naplate dužnih troškova stanovanja, s time da se u proteklom razdoblju od 15-ak godina broj tih postupaka nastojao racionalizirati na način da su se u tri navrata proveli postupci "legalizacije" korištenja stanova od strane bespravno useljenih osoba, odnosno da su se zaključivali ugovori o najmu stanova s bespravnim korisnicima koji su udovoljavali uvjetima koje je Poglavarstvo utvrđivalo u tu svrhu.

Sudski postupci koji se vode protiv osoba koje su uselile u stanove bez valjane pravne osnove završavaju sudskim iseljenjem iz stana, ukoliko korisnik sam dobrovoljno ne preda stan u posjed Gradu Rijeci, a što se u praksi vrlo rijetko događa.

PODACI O POSTUPCIMA SKLAPANJA UGOVORA O NAJMU STANOVA S BESPRAVNIM KORISNICIMA STANOVA DO DANAS

U proteklom razdoblju u tri navrata je proveden postupak racionalizacije sudskih predmeta vođenih u vezi korištenja stanova bez valjane pravne osnove i to:

1. Poglavarstvo Grada Rijeke na sjednici održanoj dana 05. veljače 1997. godine donijelo je Zaključak o reguliranju postojećeg stanja u svezi korištenja stambenog prostora u vlasništvu Grada Rijeke bez valjane pravne osnove ("Službene novine" br. 5/97.) kojim je utvrđen način rješavanja odnosa s osobama koje te stanove koriste.

Temeljem toga Zaključka Grad Rijeka je s **241** korisnikom zaključio Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na vrijeme od pet godina.

2. Poglavarstvo Grada Rijeke donijelo je na sjednici održanoj dana 12. svibnja 2005. godine Zaključak kojim su utvrđeni uvjeti i načini rješavanja odnosa sa osobama koje koriste stambeni prostor u vlasništvu Grada Rijeke bez valjane pravne osnove.

Temeljem Zaključaka Poglavarstva od 12. svibnja 2005, te 09. svibnja 2006. godine s **25** korisnika stana sklopljeni su ugovori o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na vrijeme od 15 godina.

3. Poglavarstvo Grada Rijeke donijelo je na sjednici održanoj dana 22. travnja 2008. godine Zaključak kojim su utvrđeni uvjeti i načini rješavanja odnosa s osobama koje koriste stanove u vlasništvu Grada Rijeke bez valjane pravne osnove, a radi reguliranja postojećeg stanja, te Zaključkom predvidjelo mogućnost sklapanja ugovora o najmu stanova na rok od 5 godina.

Temeljem navedenog Zaključka Poglavarstva sa **17** korisnika stana sklopljeni su ugovori o najmu stana.

Sveukupno je do danas temeljem navedena tri Zaključka Poglavarstva s bespravnim korisnicima zaključeno **283** ugovora o najmu stanova.

PODACI O SUDSKIM (PARNIČNIM I OVRŠNIM) I UPRAVNIM POSTUPCIMA KOJI SE VODE U VEZI S KORIŠTENJEM STANOVA BEZ VALJANE PRAVNE OSNOVE, TE PRIJEDLOG POSTUPKA U SVRHU RJEŠAVANJA STATUSA KORISNIKA STANOVA

U nastavku materijala daje se pregled zakazanih i provedenih deložacija za razdoblje 2005.-2014. g., pregled broja sudskih postupaka te prijedlog postupka kojim bi se pomoglo dijelu građana u svrhu njihove zaštite od daljnjih socijalnih, ekonomskih i materijalnih problema koji bi nastali provođenjem prisilnih iseljenja iz stanova te ujedno racionalizirao broj sudskih predmeta.

- **podaci o zakazanim/provedenim deložacijama za razdoblje od 2005. g. do danas**

GODINA	ZAKAZANO	PROVEDENO
2005.	12	6
2006.	24	13
2007.	40	18
2008.	25	5
2009.	24	10
2010.	23	12
2011.	26	8
2012.	16	10
2013.	33	12
2014. do 10. 09. 2014.	18	4

- **podaci o sudskim postupcima koji su u tijeku**

Zajednički odvjetnički ured Danijela Kovačić i Jasenka Perković kao punomoćnik Grada Rijeke vodi postupke u svezi korištenja stanova kojima upravlja Grad Rijeka.

Kod navedenog odvjetničkog ureda vodi se ukupno 101 postupak i to sudski - parnični i ovršni, te upravni postupci, radi korištenja stanova bez valjane pravne osnove, odnosno radi iseljenja iz stanova i isplate dugovanja na ime najamnine i ostalih troškova stanovanja.

Od navedenog 101 postupka, 51 postupak vodi se protiv osoba koje su svojevrijem i nasilno uselile u stanove bez valjane pravne osnove, 35 postupaka protiv osoba koje bez valjane pravne osnove koriste stan a članovi su obitelji bivšeg korisnika ili su bivši nositelji stanarskog prava koji se ne odazivaju na sklapanje ugovora o najmu stana, te 15 postupaka protiv osoba kojima je ugovor o najmu stana otkazan/raskinut zbog nekorištenja stana, ometanja suvlasnika zgrade, neplaćanja troškova stanovanja ili zbog stjecanja nekretnine u vlasništvo.

Većina bespravnih korisnika stanova protiv kojih se vode gore navedeni postupci ne podmiruje uredno ili uopće ne podmiruje troškove stanovanja.

Napominje se da je dana 11. svibnja 2013. godine stupila na snagu Uredba o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja ("Narodne novine" broj 52/13), koja propisuje pod kojim se uvjetima može izvršiti otpis potraživanja države i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Temeljem navedene Uredbe otpisati se može dugovanje a to je svaka dospjela, a nepodmirena obveza prema državi, odnosno jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave koja bi bila *prihod državnog proračuna Republike Hrvatske, odnosno proračuna jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim onih s naslova javnih davanja, izuzev naknada za koncesije.*

Sukladno navedenom, temeljem navedene Uredbe u postupku koji se vodi u Gradu Rijeci osnovano je otpisati odnosno omogućiti obročnu otplatu dugovanja isključivo za troškove najamnine, a ne i za ostale troškove stanovanja koji se odnose na stan koji se koristi bez valjane pravne osnove (čistoća, voda, plin, komunalna naknada...).

Grad Rijeka inače kontinuirano kroz dugi niz godina putem Liste prioriteta za dodjelu stanova u najam rješava stambeno pitanje dijela građana koji nisu u mogućnosti samostalno osigurati stan za sebe i svoje obitelji.

Tako se trenutno na Listi prioriteta koja se primjenjuje od 01.01.2012. i vrijedi do 31.12.2015. godine nalazi 727 građana, koji su na Listu uvršteni nakon provedenog postupka prikupljanja zahtjeva za uvrštenje na istu i utvrđenja da ispunjavaju uvjete. Na dan 01.01.2012. na Listu je bilo uvršteno ukupno 804 građana.

Valja naglasiti da će se u slučaju sklapanja ugovora o najmu stanova s osobama koje bespravno koriste stanove svakako smanjiti broj građana kojima će se stambeno pitanje rješavati osnovom uvrštenosti na Listu prioriteta.

Međutim procjenjuje se da je korist koja će proisteći iz postupka koji se ovim materijalom predlaže provesti veća, budući se u konačnici očekuje racionalizacija sudskih troškova, kako Gradu tako i korisnicima, te pomoć dijelu građana za koje se u postupku utvrdi da njihova socijalna, materijalna i obiteljska situacija opravdava taj postupak.

• **prijedlog postupka**

Cij postupka kojim se regulira korištenje stanova koji se koriste bez valjane pravne osnove je utvrditi socijalne i sve druge činjenice bespravnih korisnika stanova i njihovih obitelji, koje opravdavaju sklapanje ugovora o najmu stana, te na taj način spriječiti daljnje teškoće korisnika u savladavanju situacije nastale recesijskim vremenom.

Procjena svih bitnih činjenica će se vršiti za svaki pojedinačni predmet posebno i to naročito u odnosu utvrđivanja svih činjenica vezanih za korištenje stana, način korištenja stana, održavanje stana od strane najmoprimca, plaćanje troškova stanovanja te u odnosu na socijalni, materijalni i obiteljski status korisnika stanova.

Napominje se da će se prilikom procjene naročito voditi računa o činjenici da li je korisnik ili netko od članova obitelji koji s njim koristi stan vlasnik, odnosno suvlasnik nekretnine namijenjene stanovanju.

Dodatno, bitna činjenica koja se ima uzeti u obzir je svakako i vlasništvo stana koji se koristi, odnosno je li stan u vlasništvu Grada Rijeke ili je na upravljanju Grada Rijeke.

Predlaže se da se ugovor o najmu stana sklopi s osobama koje:

- koriste stan
- ne iznajmljuju stan
- koriste stan koji nije veći od stana koji bi korisniku pripao sukladno odredbi članka 17. Odluke o najmu stanova, a u slučaju da koristi veći stan Grad će korisniku ponuditi jedan zamjenski odgovarajući stan a ukoliko korisnik isti odbije, postupak se nastavlja
- nemaju u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan
- nisu imali su u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan koji su otuđili, osim izuzetno kada socijalna situacija korisnika opravdava sklapanje ugovora o najmu
- ne ometaju ostale korisnike stanova u zgradi u mirnom korištenju njihovim stanovima

- podmire dug najamnine za stan, odnosno kojima zahtjev za otpis temeljem Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja, bude usvojen

- podmire dug svih ostalih troškova stanovanja

- podmire sve troškove koje je Grad Rijeka imao u vezi vođenja postupka radi iseljenja i naplate odnosno kojima zahtjev za otpis temeljem Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja, bude usvojen

- koriste stan u vlasništvu Grada Rijeke ili stan kojim upravlja Grad Rijeka, izuzev onih stanova za koje se po zahtjevu fizičkih osoba vodi postupak povrata u vlasništvo temeljem odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Navedeni uvjeti moraju biti ispunjeni kumulativno.

Nakon obrade svakog pojedinog predmeta, predložiti će se Gradonačelniku daljnje postupanje u predmetu ovisno o utvrđenim činjenicama, pa tako prijedlog može biti:

- nastavljajući vođenje postupka
- odgoda pokretanja postupka ovrhe
- odgoda prisilnog iseljenja na određeni rok
- sklapanje ugovora o najmu stana, s time da će rok na koji se sklapa ugovor ovisiti o tome da li je stan u vlasništvu Grada Rijeke pa se u tom slučaju ugovor o najmu stana sklapa na vrijeme od 5 godina a u slučaju da Grad Rijeka nije vlasnik stana, na vrijeme do predaje stana u posjed vlasniku, odnosno Republici Hrvatskoj, a najdulje na vrijeme od 5 godina, bez mogućnosti kupnje stana.

U postupku je potrebno utvrditi:

- OGU za komunalni sustav, komunalni redar očevitom utvrđuje sve činjenice o korištenju stana, načinu korištenja stana, održavanosti stana, stanje u kojem se stan nalazi, način korištenja stana od strane korisnika u odnosu na ostale stanare u nekretnini i sl.
- OGU za zdravstvo i socijalnu skrb utvrđuje činjenice o socijalnim, zdravstvenim, materijalnim i obiteljskim uvjetima korisnika i to u trenutku bespravnog useljenja u stan i u trenutku provođenja ovog postupka
- OGU za gospodarenje imovinom utvrđuje činjenice vezane za vođenje sudskog postupka, činjenice o imovini koju eventualno ima u vlasništvu korisnik ili neki član obitelji koji s njim koristi stan, urednost plaćanja troškova stanovanja koje naplaćuje tvrtka Ri- stan d.o.o. kao i troškova električne energije, činjenice vezane za stanje stana u trenutku useljenja i u trenutku provođenja ovog postupka, činjenice o vlasništvu stana te ostale bitne činjenice.

Predlaže se da se postupci procjene u svakom pojedinom predmetu vrše na način da se prvenstveno rješavaju predmeti koji su u postupku ovrhe i za koje se očekuje donošenje Zaključka o provođenju deložacije, a potom i predmeti koji su u fazi parničnog postupka.

U svrhu davanja prijedloga u svakom pojedinom predmetu, temeljem gore navedenih činjenica, predlaže se osnivanje povjerenstva koje bi se sastojalo od predstavnika Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb i Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Zadatak povjerenstva bio bi da nakon što nadležni odjeli izvrše prikupljanje svih podataka bitnih za utvrđenje svih relevantnih činjenica, Gradonačelniku uputi prijedlog rješavanja za svaki pojedini predmet.

Za članove Povjerenstva predlaže se imenovati:

1. Jasminka Franki, OGU za gospodarenje imovinom
2. Maja Pudić Šarar, OGU za zdravstvo i socijalnu skrb
3. Slavica Hrvaćanin, OGU za gospodarenje imovinom

Za zamjenike članova predlaže se imenovati:

1. Jasminka Mujarić, OGU za gospodarenje imovinom

2. Dunja Kuhar, OGU za zdravstvo i socijalnu skrb
3. Nataša Brazzoduro Piveta, OGU za gospodarenje imovinom

Slijedom navedenog Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom predlaže Gradonačelniku da donese slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se informacija o korištenju stanova bez valjane pravne osnove.
2. U svrhu olakšavanja životne situacije dijela građana kao i racionalizacije sudskih postupaka utvrđuju se uvjeti i način rješavanja odnosa s osobama koje koriste stanove bez valjane pravne osnove.
3. Postupci procjene u svakom pojedinom predmetu vršit će se na način da se nastoji da se prioritetno rješavaju predmeti za koje se očekuje donošenje Zaključka o provođenju deložacije, koji su u postupku ovrhe a potom i predmeti koji su u fazi parničnog postupka.
4. Ugovori o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom sklopiti će se pod uvjetom da kumulativno ispunjavaju slijedeće uvjete, s korisnicima koji:
 - koriste stan
 - ne iznajmljuju stan
 - koriste stan koji nije veći od stana koji bi korisniku pripao sukladno odredbi članka 17. Odluke o najmu stanova, a u slučaju da koristi veći stan Grad će korisniku ponuditi jedan zamjenski odgovarajući stan, s time da ukoliko korisnik isti odbije sudski postupak se nastavlja
 - nemaju u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan
 - nisu imali u vlasništvu/suvlasništvu kuću ili stan koji su otuđili, osim izuzetno kada socijalna situacija korisnika opravdava sklapanje ugovora o najmu
 - ne ometaju ostale korisnike stanova u zgradi u mirnom korištenju njihovim stanovima
 - podmire dug najamnine za stan, odnosno kojima zahtjev za otpis temeljem Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja, bude usvojen
 - podmire dug svih ostalih troškova stanovanja
 - podmire sve troškove koje je Grad Rijeka imao u vezi vođenja postupka radi iseljenja i naplate odnosno kojima zahtjev za otpis temeljem Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja, bude usvojen
 - koriste stan u vlasništvu Grada Rijeke ili stan kojim upravlja Grad Rijeka, izuzev onih stanova za koje se po zahtjevu fizičkih osoba vodi postupak povrata u vlasništvo temeljem odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.
5. Ugovori o najmu stana za stanove u vlasništvu Grada Rijeke sklopit će se na rok od 5 godina, a ugovori o najmu stana za stanove na upravljanju Grada Rijeke sklopit će se na rok do predaje stana u posjed vlasniku, a najdulje na rok od 5 godina, bez mogućnosti kupnje stana.
6. Imenuje se Povjerenstvo za provedbu postupka:
 1. Jasminka Franki, OGU za gospodarenje imovinom , član
 2. Maja Pudić Šarar, OGU za zdravstvo i socijalnu skrb, član
 3. Slavica Hrvaćanin, OGU za gospodarenje imovinom, član
 4. Jasminka Mujarić, OGU za gospodarenje imovinom, zamjenik člana
 5. Dunja Kuhar, OGU za zdravstvo i socijalnu skrb, zamjenik člana
 6. Nataša Brazzoduro Piveta, OGU za gospodarenje imovinom, zamjenik člana

7. Zadužuju se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Odjel gradske uprave za komunalni sustav i Odjel gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb za provedbu ovog Zaključka.