



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, 15. 10. 2010. godine

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

PREDMET: Utvrđivanje uvjeta i mjerila za odgodu podmirenja dužne najamnine i ostalih troškova stanovanja, odnosno obročno plaćanje dugovanja troškova stanovanja

Pripremili:

Nataša Brazzoduro-Piveta, dipl. oec.

Ingrid Krnić, dipl. oec.

Ravnateljica:

Denis Šulina, dipl.iur.

Pročelnik:

Irena Miličević



OBRAZLOŽENJE

Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi, kao najmodavac zaključuje sa korisnicima stanova Ugovore o najmu stanova, a temeljem kojih se najmoprimci zadužuju i za uredno podmirivanje najamnine i ostalih troškova stanovanja. Temeljem navedenog kontinuirano se poduzimaju mjere usmjerene učinkovitoj naplati dužnih iznosa najamnine i ostalih troškova stanovanja i to pismenim pozivanjem obveznika na podmirenje nastalih dugovanja pa do realizacije mogućnosti obročne otplate dugovanja, a sve u cilju izbjegavanja negativnih posljedica prisilne naplate duga i troškova ovršnih postupaka.

Pozivajući se na članak 19. Zakona o najmu stanova Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, osobito ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najmninu i druge troškove u vezi sa stanovanjem.

Temeljem navedene odredbe Zakona, Grad Rijeka najmoprimcima koji ne postupaju po istoj upućuje opomene pred otkaz ugovora o najmu stana, kojima su isti upozoreni da su u roku iz opomene obvezni podmiriti dužne iznose troškova stanovanja. U slučaju nepostupanja po opomeni, Grad Rijeka Najmoprimcima upućuje drugu, odnosno posljednju opomenu pred otkaz ugovora o najmu stana. Ukoliko ni tada ne podmire svoja dugovanja Grad Rijeka u takvim slučajevima upućuje Otkaz ugovora o najmu stana. Otkazni rok počinje teći prvog dana slijedećeg mjeseca u kojem je otkaz zaprimljen i traje 3 mjeseca. Nakon isteka otkaznog roka Grad Rijeka, putem punomoćnica odvjetnica Perković-Kovačić, pokreće pred Općinskim sudom u Rijeci parnične i ovršne postupke radi iseljenja iz stana i **naplate**.

Nadalje, ukoliko se najmoprimac, nakon zaprimljene opomene ili Otkaza ugovora o najmu stana, obrati Gradu Rijeci sa zamolbom za odgodu postupka otkaza Ugovora o najmu stana odnosno za obročnim plaćanjem duga troškova stanovanja kao i za odgodu ovršnog postupka, **Odjel gradske uprave za komunalni sustav**, Direkcija stambenih poslova predlaže Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje Zaključka kojim se daje suglasnost za odgodu pokretanja otkaza ugovora o najmu stana, odnosno podmirenja dužnih troškova stanovanja, kao i suglasnost za odgodu pokretanja ovršnog postupka.

S obzirom na gospodarsku situaciju, koja ima za učinak da se i najmoprimci stanova u vlasništvu Grada Rijeke suočavaju s financijskim poteškoćama i nemogućnošću plaćanja nastalih dugovanja odmah i u cijelosti, Odjel gradske uprave za komunalni sustav Grada Rijeke, Direkcija stambeni poslovi, u posljednje vrijeme kontinuirano zaprima zahtjeve najmoprimaca za obročnim plaćanjem dužne najamnine i ostalih troškova stanovanja (**odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada, hladna voda s kanalizacijom, naknada za uređenje voda, plin, grijanje**) **zajedno sa dosadašnjom obračunatom zakonskom zateznom kamatom**.

O svakom pojedinačnom zahtjevu odlučuje Gradonačelnik Grada Rijeke posebnim zahtjevom.

Slijedom iznijetog Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi predlaže da se radi efikasnosti i brzine postupaka svim dužnicima koji podnesu pisani zahtjev za obročno plaćanje duga po bilo kojoj od navedenih osnova, neovisno o tome na koje se razdoblje nastali dug odnosi odobri obročno plaćanje duga u mjesečnim, uzastopnim obrocima, i to ovisno o visini dužnog iznosa.

Nadalje, Direkcija stambeni poslovi zatražila je očitovanje Energa d.o.o., Čistoće d.o.o i Vodovod i kanalizacije d.o.o. u svezi odgode podmirenja duga ostalih troškova stanovanja i isti su dostavili očitovanje iz kojeg proizlazi da su suglasni sa odgodom plaćanja duga ostalih troškova stanovanja u mjesečnim obrocima ovisno o visini duga.

Činjenica je da je Gradonačelnik posebnim Zaključkom već utvrdio praksu za obročne otplate za dugovanje komunalne naknade.

Napominje se da je u razdoblju od ožujka do listopada 2010. godine zaprimljeno 36 pojedinačnih zahtjeva najmoćnijih koji su zatražili mogućnost obročne otplate duga troškova stanovanja i koji bi na taj način bili spremni podmiriti svoja dugovanja.

Stoga se predlaže da se dužnicima čija visina duga iznosi do 5.000,00 kn omogući obročno plaćanje u najviše šest (6) mjesečnih, uzastopnih obroka, a da se dužnicima čija visina duga iznosi iznad 5.000,00 kn obročno plaćanje u najviše deset (10) mjesečnih, uzastopnih obroka.

Navedeni iznosi mjesečnih obroka odnose se na dug glavnice i eventualnu zakonsku zateznu kamatu koja je već do sada obračunata na zakašnjelo plaćanje računa troškova stanovanja.

Valja naglasiti da će se zakonska zatezna kamata za obročno plaćanje glavnice (na već obračunatu kamatu ne obračunava se zatezna kamata) obračunati na redovnom računu troškova stanovanja (za tekući mjesec) a koji račun su dužnici u obvezi redovito podmirivati.

Slijedom navedenog, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

ZAKLJUČAK

1. **Odobrava se obročno plaćanje duga najamnine i ostalih troškova stanovanja (odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada, hladna voda s kanalizacijom, naknada za uređenje voda, plin, grijanje) kao i eventualnu već do sada obračunatu zakonsku zateznu kamatu, svim dužnicima koji podnesu pismenu zamolbu za obročno plaćanje duga. Za vrijeme trajanja odgode dužnici su u obvezi redovito podmirivati sve tekuće troškove stanovanja a u kojim računima će biti prikazana zakonska zatezna kamata obračunata za obročno plaćanje glavnice.**
2. **Pravo na obročno plaćanje uključuje obvezu podmirenja ukupnog dugovanja najamnine i ostalih troškova stanovanja (odvoz komunalnog otpada, komunalna naknada, hladna voda s kanalizacijom, naknada za uređenje voda, plin, grijanje) sa eventualnom već do sada obračunatom zakonskom zateznom kamatom, u 6 (šest) mjesečnih uzastopnih obroka, ako visina duga iznosi do 5.000,00 kn, odnosno u 10 (deset) mjesečnih, uzastopnih obroka ukoliko visina duga iznosi iznad 5.000,00 kn.**
3. **Zadužuje se Direkcija stambenih poslova da o svakoj odobroj odgodi – obročnom plaćanju izvjesti TD 'RI-STAN' s naznakom da se za navedeno razdoblje protiv dužnika ne pokreće prisilna naplata navedenog dugovanja osim u slučajevima kojima bi zbog odobrene odgode podmirenja troškova stanovanja nastupila zastara. Ukoliko je protiv dužnika u tijeku ustezanje primanja po pravomoćnosti ovrhe, pokrenute za dugovanja troškova stanovanja, isto se nastavlja i uračunava u iznos mjesečnog obroka utvrđenog odobrenom odgodom – obročnim plaćanjem.**
4. **Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi za provedbu ovog Zaključka.**