



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/19-04/18-41

URBROJ: 2170/01-15-00-19-42

Rijeka, 25. 3. 2019.

Gradonačelnik je 25. ožujka 2019. godine donio sljedeći

zaključak

1. Prigovor najmoprimca R. M. izjavljen protiv raskida Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamnim na određeno vrijeme broj 10/2018-Zst sklopljenog 20. lipnja 2018. između Grada Rijeke kao najmodavca i R. M. kao najmoprimca za stan broj 41 u Rijeci, M.S. 11, od dana 13. prosinca 2018., utvrđuje se u cijelosti neosnovanim.

2. Utvrđuje se da najmoprimac R. M. nema pravo na povrat uloženih sredstava za izvedene radove u stanu broj 41, M.S. 11.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove da zatraži izradu elaborata procijenjene vrijednosti stana iz točke 1. i 2. ovog Zaključka te isti izloži prodaji putem javnog natječaja sukladno odredbama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.



Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šulina, Gordane Tomljanović, Ermine Brdar,
Andree Perica
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

KLASA : 370-01/18-01/169
URBROJ: 2170/01-17-30-19-22/AP
Rijeka, 18. ožujak 2019 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: -prigovor na raskid Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom
najamninom na određeno vrijeme broj 10/2018-Zst sklopljenog 20. lipnja
2018. između Grada Rijeke kao najmodavca i R. M. a kao najmoprimca;
-zahtjev za povrat uloženih sredstava u stan broj 41 u Rijeci, M.S. 11 od
strane najmoprimca R. M. a;
-zahtjev za kupnju stan broj 41 u Rijeci, M.S. 11 od strane
najmoprimca R. M.a;

MATERIJAL IZRADILI:

Andrea Perica

VODITELJICA - RAVNATELJICA:
Tomljanović Gordana

VODITELJICA - RAVNATELJICA:
Ermina Brdar

PROČELNICA

Denis Šulina

Obrazloženje

Grad Rijeka je putem Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene dana 13. prosinca 2018. uputio najmoprimcu R. M. raskid Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme broj 10/2018-Zst sklopljenog 20. lipnja 2018. u odnosu na stan broj 41 u Rijeci, M.S. 11 i to na temelju članka 15. cit. Ugovora o najmu stana, kao i članka 44. i 45. Odluke o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11, 15/11 i 54/12, u dalnjem tekstu: Odluka).

Navedeni raskid cit. Ugovora najmoprimac je zaprimio 6. veljače 2019. od kojeg datuma je počeo teći rok od 30 dana za predaju stana u posjed Gradu Rijeci.

Razlog za raskid cit. Ugovora o najmu stana je saznanje da je supruga najmoprimca, D.M., odnosno članica njegovog obiteljskog domaćinstva, vlasnica nekretnine sagrađene na k.č.br. 6024 – kuća br. 4 i dvor u Maklen, površine 23 čhv, upisane u zk.ul.br. 1154, k.o. Brod Moravice, i to na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 17. prosinca 2012. godine.

Stjecanjem navedene nekretnine u vlasništvo najmoprimac je prekršio odredbu članka 15. cit. Ugovora o najmu stana, odredbe članka 44. i članka 45. Odluke, te su se ostvarili uvjeti za raskid cit. Ugovora o najmu stana.

Navedenom odredbom članka 44. Odluke propisano je da će najmodavac, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana i u slijedećim slučajevima:

- ako najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad,
- ako član obiteljskog domaćinstva naveden u ugovoru o najmu stana, koji zajedno s najmoprimcem koristi stan, stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad,
- ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana u najam.

Dok je odredbom članka 45. Odluke propisano da je u slučajevima iz članka 44. Odluke najmoprimac dužan predati stan u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana stjecanja prava vlasništva, odnosno sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku od 30 dana od dana kada je najmodavac najmoprimca izvjestio o raskidu ugovora o najmu stana sukladno odredbama Odluke.

Također, Grad Rijeka je u saznanju da je supruga najmoprimca, D.M., suvlasnica ½ idealnog suvlasničkog dijela nekretnine sagrađene na k.č.br. 399 – kuća i dvorište, površine 120 m², upisana u zk.ul.br. 1785 k.o. Viškovo, a koju nekretninu je ista stekla na temelju rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Rijeci, donesenog po sudskom povjereniku, javnom bilježniku R. M. iz Kastva, iza pok. E. K., posl.br. O-614/09, UPP-OS Rijeka – 78/09 od 11. svibnja 2009. No, sukladno gore navedenim odredbama Odluke suvlasništvo nekretnine nije uzrok za raskid ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je dana 18. veljače 2019. uputio prigovor na raskid cit. Ugovora o najmu stana, u kojem prigovoru između ostalog navodi da su prilikom stavljanja predmetnog stana u funkciju izmijenili svu vanjsku stolariju, da su prozori bili truli i prokišnjivali, da su kompletno uredili kupaonicu na način da su zamijenili dovodne i odvodne dotrajale cijevi, da su stavili nove podne i zidne pločice, kao i da su stavili pločice u kuhinji na zidu, te da su u cijelom stanu postavili nove podne obloge i oličili sve zidove. U odnosu na navedeno mole da im se omogući odgoda raskida cit. Ugovora o najmu stana na nekoliko mjeseci kako bi se uspjeli organizirati vezano za preseljenje, te nude nekoliko mogućih rješenja i to kako slijedi:

- da im se omogući da od Grada Rijeke kupe predmetni stan ali po cijeni njegove vrijednosti prije njihovih ulaganja, odnosno da im se prizna ulog za dovođenje stana u funkciju za redovno stanovanje;
- da im se refundiraju sredstva uložena u uređenje stana i da im se da dovoljno vremena – nekoliko mjeseci – da nađu rješenje stambenog pitanja;
- da im se kompenziraju uložena sredstva prilikom kupnje drugog stana, pritom misle na trenutno raspisani natječaj za prodaju stanova u vlasništvu Grada Rijeke.

U odnosu na zahtjev najmoprimca za povratom uloženih sredstava u predmetni stan ističe se da je isti adaptaciju - preinake u stanu izvršio bez traženja i ishodovanja prethodne pisane suglasnosti Grada Rijeke kao najmodavca, a koju suglasnost je bio u obvezi prethodno ishoditi sukladno odredbama Odluke (članak 47) i cit. Ugovora o najmu (članak 10). Dodatno se ističe da je izvid predmetnog stana od stane djelatnika Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene izvršen dana 10. svibnja 2018. godine te je tada utvrđeno da je stanje istog

zadovoljavajuće, u funkciji, da je potrebna sanacija lamel parketa na dvije lokacije (površina sveukupno cca 1,5 m²), da su stropovi i zidovi manje zaprljani, kao i da se uočavaju tragovi vlage pa da je potrebno novo ličenje. Najmoprimci su predmetni stan prihvatili u viđenom stanju.

Posebno se ističe da je odredbom članka 61. stavka 3. Odluke propisano da najmoprimac, koji vlastitim ulaganjem izvede radove u stanu ima pravo na povrat uloženih sredstava pod uvjetom da:

- su radovi izvedeni sukladno dobivenoj suglasnosti u smislu članka 47. ove Odluke,
- je na osnovu izvedenih radova u stanu povećana tržišna vrijednost stana (što se utvrđuje usporedbom nalaza tržišne vrijednosti stana izrađenog prije i nakon izvedenih radova),
- najmoprimac vraća stan u posjed Gradu prije isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana (i to najmanje za trećinu vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana),
- nije dao izjavu da se odriče prava na potraživanje uloženih sredstava u uređenje stana.

Navedeni uvjeti moraju biti ispunjeni kumulativno.

Stoga, bez obzira na izvršena ulaganja u predmetni stan koje najmoprimac navodi, isti nema pravo na povrat uloženih sredstava iz razloga što ne udovoljava uvjetima propisanima u članku 61. stavak 3. Odluke o najmu stanova, te Grad Rijeka nije u obvezi iste isplatiti.

Nadalje u odnosu na zahtjev najmoprimca za otkupom predmetnog stana, ističe se da nije uobičajeno da se u tijeku postupka za raskid ugovora o najmu stana pokreće postupak za kupnju istog. Međutim, budući da u Odluci o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 3/2017.) nije izričito propisana zabrana prodaje stana najmoprimcu ukoliko se vodi postupak za raskid ugovora o najmu, ne postoji zapreka da najmoprimac uputi Gradu Rijeci eventualni zahtjev za kupnju. Valja istaknuti da, ukoliko dođe do sklapanja ugovora o kupoprodaji, sukladno članku 26. cit. Odluke, najmoprimac se odriče prava potraživanja sredstava uloženih u uređenje stana tijekom korištenja u svojstvu najmoprimca.

Ukoliko dođe do raskida ugovora o najmu, najmoprimac je dužan stan isprazniti i predati ga Gradu Rijeci slobodnog od osoba i stvari. Ako Grad donese odluku da takav stan izloži prodaji najmoprimac može dostaviti ponudu Gradu na javnom natječaju te sudjelovati u licitaciji za kupnju pri čemu je početna cijena određena u visini procijenjene vrijednosti stana određene po sudskom vještaku. Procjena se, naravno, radi prema stanju nekretnine kako je zatečena u trenutku procjene.

Ukoliko se postupak raskida ugovora o najmu okonča u korist najmoprimca, isti Gradu može podnijeti zahtjev za kupnju stana, pri čemu je procijenjena vrijednost stana osnova za formiranje kupoprodajne cijene, na koju se obračunavaju osobni popusti ukoliko je najmoprimac stekao uvjete za njih.

Nadalje, ne može se udovoljiti zahtjevima najmoprimca za:

- kupnju stana prema vrijednosti stana prije ulaganja, posebice iz razloga jer je najmoprimac stan primio u viđenom stanju,
- refundiranje uloženih sredstava u uređenja stana budući je stan uređivan bez suglasnosti najmodavca,
- kompenzaciju uloženih sredstava prilikom kupnje nekog drugog gradskog stana temeljem objavljenog javnog natječaja za prodaju stana budući aktima Grada nije predviđena spomenuta mogućnost, a najmoprimac ne može neovlaštenim ulaganjem (ulaganjem bez suglasnosti) steći neku imovinsku korist.

Slijedom svega navedenog, predlaže se da na temelju članaka 44., 45. i članka 61. stavak 3. Odluke o najmu stanova kao i članka 26. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke Gradonačelnik donose slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Prigovor najmoprimca R. M. izjavljen protiv raskida Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme broj 10/2018-Zst sklopljenog 20. lipnja 2018. između Grada Rijeke kao najmodavca i R. M. kao najmoprimca za stan broj 41 u Rijeci, M.S. 11, od dana 13. prosinca 2018., utvrđuje se u cijelosti neosnovanim.

2. Utvrđuje se da najmoprimac R. M. nema pravo na povrat uloženih sredstava za izvede radove u stanu broj 41, M.S. 11.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove da zatraži izradu elaborata procijenjene vrijednosti stana iz točke 1. i 2. ovog Zaključka te isti izloži prodaji putem javnog natječaja sukladno odredbama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.