



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/19-04/16-40

URBROJ: 2170/01-15-00-19-33

Rijeka, 11. 3. 2019.

Gradonačelnik je 11. ožujka 2019. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

1. E. G. K. dodjeljuje se zamjenski stan u Rijeci na adresi F. Č. 8, stan broj 74 uz sklapanje Ugovora o najmu navedenog stana sa zaštićenom najamninom.
2. Stan u Rijeci, V. 3 izložit će se prodaji zbog potrebe ulaganja većih financijskih sredstava za dovođenje stana u funkciju stanovanja.
3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog zaključka.

**GRADONAČELNIK**



**mr. sc. Vojko OBERSNEL**



**Dostaviti:**

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šulina, Gordane Tomljanović, Ingrid Krnić, Andree Perica
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: 370-01/18-01/673**

**URBROJ: 2170-01-17-30-19-12/IK**

**Rijeka, 04. ožujka 2019. godine**

**MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA  
za donošenje**

**PREDMET: E. G. K., Rijeka, V. 3  
-stambena problematika**

**MATERIJAL IZRADILI:**

Ingrid Krnić

Andree Perica

**VODITELJICA-RAVNATELJICA:**

Gordane Tomljanović

**Pročelnica:**

**Denis Šulina**

## OBRAZLOŽENJE

Grad Rijeka je vlasnik stana broj 21 u Rijeci na adresi V. 3 kojeg je koristio sada pok. F. K. u svojstvu nositelja stanarskog prava na stanu. F. K. je preminuo 07.07.1982., a njegova supruga J. K. je preminula 15.03.2002. godine.

S imenovanima nije bio reguliran najamni odnos na stanu na način da bi bio sklopljen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamnikom, dok je ovaj Odjel bio u saznanju da je predmetni stan nastavio koristiti sin imenovanih, gospodin E. G. K..

E. G. K. se dopisom od 26. travnja 2002. obratio ovoj Direkciji te zatražio sklapanje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamnikom, a u prilogu je dostavio Izvod iz matične knjige umrlih, iz kojeg Izvoda je razvidno da je F. K. (otac) preminuo 7. srpnja 1982., dok je J. K. preminula 15. ožujka 2002. godine. E. G. K. je pozvan na dostavu dokumentacije potrebne za sklapanje ugovora, no na isto se nije odazvao.

Imenovani je u nekoliko navrata pozvan na dostavu dokumentacije potrebne radi reguliranja korištenja stana odnosno sklapanja ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamnikom, no međutim ni na posljednji poziv na dostavu dokumentacije od datuma 22.08.2011. godine imenovani se nije odazvao.

Odredbom članka 30. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., dalje u tekstu ZN) propisano je da danom stupanja na snagu ZN-a prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu istog, te iste stječu prava i obveze najmoprimca.

Odredbom članka 33. stavku 2. ZN-a propisano je da je zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana najmoprimac dužan podnijeti vlasniku stana u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ZN-a, odnosno od dana pravomoćnosti odluke kojom je odlučeno o pravu te osobe na korištenje stanom.

Zakon o najmu stanova stupio je na snagu dana 5. studenog 1996. godine.

Slijedom iznesenog, J. K. je dana 5. studenog 1996. godine stekla položaj zaštićenog najmoprimca, dok je E.G. K. stekao pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva iste.

Rok propisan u članku 33. st. 2. ZN-a nije prekluzivne naravi, te nepoštivanje istog ne dovodi do gubitka prava na sklapanje ugovora o najmu stana, a s obzirom na činjenicu da nositelji stanarskog prava ex lege danom stupanja na snagu stječu položaj najmoprimca. Dakle položaj najmoprimca stječe se po samom zakonu, pa za postojanje prava i obveza koja proizlaze iz najma stana nije neophodno sklopiti i ugovor o najmu stana. Stoga, propust najmoprimca zatražiti sklapanje ugovora u roku propisanom u članku 33. st. 2. ZN-a nema za posljedicu prestanak na temelju zakona nastalog najamnog odnosa.

Slijedom navedenog, E.G.K., kao član obiteljskog domaćinstva pok. F. K. i J. K., nositelja stanarskog prava, je sukladno odredbama članaka 37. i 38. ZN-a, stekao položaj zaštićenog najmoprimca na predmetnom stanu.

Dana 21.11.2018. godine Gradu Rijeci obratio se upravitelj predmetne stambene zgrade Ri-19 d.o.o. Rijeka sa zahtjevom za hitnom obnovom kupaonice jer da se urušava strop u kupaoni u stanu na trećem katu u vlasništvu g. P. M., a koje urušavanje je prouzročeno učestalim vlaženjem iz gradskog stana na četvrtom katu kojeg koristi E. G. K..

Direkcija za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene je izvršila očevid u predmetnom stanu i zaključila da je stan relativno loše održavan i nije pogodan za stanovanje te da je potrebna kompletna rekonstrukcija postojeće kupaonice. Naime, kupaonica pušta vodu i isto je uzrokovala urušavanje dijela stropne konstrukcije u stanu ispod predmetnog stana. Zidovi kupaonice su popucali i odvojili su se od stropne konstrukcije. Nadalje, potrebno je izvršiti zamjenu cjelokupne stolarije, koja je dotrajala i predstavlja opasnost za prolaznike, a zbog stanja u kakvom se nalazi omogućuje daljnji prodor vode u unutrašnjost stana i vlaženje već uništene međukatne konstrukcije. Procjena troškova najhitnijih radova iznosi 50.000,00 kn + PDV.

Za napomenuti je da je od strane upravitelja predmetne stambene zgrade Ri-19 d.o.o. Rijeka zaprimljeno očitovanje iz kojeg proizlazi da je na temelju projekta Sanacije međukatnih greda stambene zgrade na adresi V. 3 u Rijeci, izrađenom od strane S.V.I.N.G. - projekt d.o.o., projektant M.F., dipl.ing.građ., zaprimljenog 18.02.2019., izvršen uviđaj s izvođačem te je dana 22.02.2019. zaprimljena ponuda za sanaciju drvenog grednika međukatne konstrukcije iznad stana P. Ponuda je prihvaćena od strane ovlaštenog predstavnika stanara te su sukladno tome radovi naručeni (izvođač "R." d.o.o.), te je u tijeku priprema potrebnih profila za sanaciju.

S obzirom na neopravdanost ulaganja u naprijed navedene radove u predmetnom stanu koji se sastoje od 2 sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaonice sa wc-om hodnika, balkona i

drvarnice u ukupnoj površini od 82,06 m<sup>2</sup> i koji je za imenovanog kao samca po strukturi i površini prevelik za stanovanje, ovaj Odjel smatrao je opravdanim da se imenovanom ponudi drugi zamjenski stan na korištenje odnosno u najam.

Tako su imenovanom ponuđeni u zamjenu stanovi na adresama B., stan broj 28 površine 21,96 m<sup>2</sup> i F. Č. 8, stan 74 površine 37,37 m<sup>2</sup> te je nakon razgledavanja isti dostavio pisano očitovanje da prihvaća stan na adresi F. Č. 8, stan 74 u najam te da se sa njime sklopi Ugovor o najmu stana za zaštićenom najamnikom.

Stan na adresi F. Č. 8, stan 74 u vlasništvu je Grada Rijeke i isti se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice sa wc-om, hodnika i lođe ukupne površine 37,37 m<sup>2</sup>.

Prema odredbama Odluke o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11, 15/11 i 54/12) prazni stanovi do kojih Grad Rijeka dođe u posjed tijekom godine isključivo se dodjeljuju u najam osobama uvrštenim na Listu prioriteta za davanje stanova u najam, po prijedlogu Gradonačelnika ili kao zamjenski stanovi osobama koje koriste stanove koji se vraćaju u vlasništvo prijašnjem vlasniku ili osobama koje koriste stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje kada je investitor Grad Rijeka.

No međutim, a obzirom na naprijed navedene činjenice i na imovinsko stanje (imenovani je korisnik zajamčene minimalne naknade pri Centru za socijalnu skrb Rijeka) i zdravstveno stanje imenovanog smatra se opravdanim da mu Odjel dodjeli zamjenski stan kojeg je prihvatio u najam te da se predmetni stan zbog potrebe velikih ulaganja izloži prodaji.

Ističe se da su na stanu evidentirana dugovanja u ukupnom iznosu od 103.307,09 kn od kojeg iznosa se na stavku najamnine odnosi iznos od 85.769,13 kn.

Napominje se da je najamnina za predmetni stan zaduživana u visini slobodno ugovorene (nekategorizirana najamnina) upravo iz razloga što na predmetnom stanu nije do danas reguliran status korištenja.

Odjelu gradske uprave za financije Grada Rijeke E. G. K. iz Rijeke, V. 3, podnio je zahtjev za otpis potraživanja sukladno Uredbi o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja ("Narodne novine" br.52/13 i 94/14) te je zahtjev u tijeku rješavanja.

Slijedom navedenog, predlaže se da Gradonačelnik izda suglasnost Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkciji za upravljanje objektima stambene namjene, da E. G. K. dodjeli zamjenski stan u najam i to stan broj 74 u Rijeci na adresi F. Č. 8 i sa istim sklopi Ugovor o najmu navedenog stana sa zaštićenom najamnikom na neodređeno vrijeme, kao i da stan koji se nalazi na četvrtom katu, stan broj 21 u Rijeci na adresi V. 3 izloži prodaji.

Temeljem iznijetoga Gradonačelnik donosi slijedeći:

## **ZAKLJUČAK**

1. E. G. K. dodjeljuje se zamjenski stan u Rijeci na adresi F. Č. 8, stan broj 74 uz sklapanje Ugovora o najmu navedenog stana sa zaštićenom najamnikom.
2. Stan u Rijeci, V. 3 izložit će se prodaji zbog potrebe ulaganja većih financijskih sredstava za dovođenje stana u funkciju stanovanja.
3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog Zaključka.