



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/21-04/160-7

URBROJ: 2170/01-15-00-21-17

Rijeka, 16. 11. 2021.

Gradonačelnik je 16. studenog 2021. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom da sa Đ. D. sklopi Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom za stan u Rijeci, Dubrovačka 2, prizemlje, stan broj 3, na vrijeme od 5 godina, bez mogućnosti kupnje stana.

2. Ovlašćuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da nakon sklapanja Ugovora iz točke 1. ovog Zaključka povuče prijedlog za ovrhu u ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci pod posl. br. Ovr-1205/19.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom za provedbu ovog zaključka.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za komunalni sustav,
n/r Maje Malnar, Gordane Tomljanović,
Jasminke Franki, Slavice Hrvaćanin
2. Odjel gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb,
n/r Karle Mušković i Maje Pudić
3. 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**

**Povjerenstvo za provedbu postupka legalizacije
korištenja stanova**

KLASA : 370-01/21-01/26

URBROJ: 2170/01-17-30-21-9

Rijeka, 08. studeni 2021. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Đ. D., Rijeka
- prijedlog Zaključka o odobravanju legalizacije korištenja stana**

MATERIJAL IZRADILE:

Jasminka Franki

Maja Pudić

Slavica Hrvaćanin

PROČELNICA:

Denis Šulina

Obrazloženje

Grad Rijeka vlasnik je stana na adresi u Rijeci, koji se sastoji od: tri sobe, kuhinje s blagovaonicom, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika i degažmana, ukupne površine 72,55 m².

Na predmetnom stanu Đ. D. imao je status najmpoprimca temeljem Ugovora o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom od 21.05.2001. godine, sklopljenog na vrijeme od 15 godina. Kao članovi obiteljskog domaćinstva najmpoprimca u ugovoru su bili navedeni: supruga J. D. i (1969.), sin L. D. (1994.) i sin M. D. (1996.).

Najmpoprimec nije uredno izvršavao obveze iz ugovora, onosno nije podmirivao troškove stanovanja te je po isteku roka na koji je Ugovor o najmu sklopljen izviješten da Grad Rijeka neće s njim sklopiti ugovor o najmu stana za daljnje razdoblje i pozvan je da predmetni stan preda u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari.

Naime, rješenjem Odjela gradske uprave za financije Grada Rijeke od 17.02.2015. godine, donesenim temeljem Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja („Narodne novine“ broj 52/13 i 94/14) Đ. D. otpisan je dug najamnine u iznosu od 61.173,62 kn, međutim, imenovani nije podmirio ostale troškove stanovanja koji ne mogu biti predmetom otpisa od strane Grada Rijeke niti je nakon otpisa duga započeo uredno podmirivati račune za najmininu i ostale troškove stanovanja.

S obzirom da nije postupio po pozivu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom odnosno da predmetni stan nije prazan od osoba i stvari predao u posjed Gradu Rijeci pred Općinskim sudom u Rijeci pokrenut je protiv Đ. D. ovršni postupak koji se vodi pod posl. br. Ovr-1205/19, radi iseljenja iz naprijed naznačenog stana i predaje istog u posjed Gradu Rijeci, te radi naplate. U postupku još nije zakazana deložacija.

Povjerenstvo za legalizaciju korištenja stanova razmatralo je navedeni predmet radi utvrđivanja činjenica da li su u konkretnom slučaju ispunjeni uvjeti da se Đ. D. legalizira korištenje predmetnog stana odnosno da se s istim sklopi ugovor o najmu stana za predmetni stan, sukladno Zaključku Gradonačelnika KLASA: 023-01/14-04/83-35, URBROJ: 2170/01-15-00-14-7 od 16.09.2014. godine (u daljnjem tekstu: Zaključak Gradonačelnika od 16.09.2014.g.) kojim se utvrđuju uvjeti i način rješavanja odnosa s osobama koje bez valjane pravne osnove koriste stanove u vlasništvu Grada Rijeke odnosno kojima upravlja Grad Rijeka.

Đ. D. podmirio je dug troškova stanovanja te su prema podacima "Ri-Stan"-a d.o.o. na dan 08.11.2021. troškovi stanovanja uredno podmireni.

Imenovani je podmirio i troškove ovršnog postupka dosuđene rješenjem o ovrsi u gore naznačenom ovršnom postupku.

Odjel gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb dostavio je očitovanje u kojem je navedeno kako slijedi:

„Đ. D. je izjavio da u stanu Grada Rijeke na navedenoj adresi živi od 2001. godine sa suprugom i dvoje punoljetne djece. Supruga J. je samozaposlena i ostvaruje prosječne mjesečne prihode u visini od 3.000,00– 4.000,00 kuna. Sin L. je zaposlen kod majke te ostvaruje prosječne mjesečne prihode u visini od 7.000,00 kuna, drugi sin je nezaposlen i ne prijavljuje se na Zavod za zapošljavanje. Đ. je umirovljenik od 2011. godine i ima status HRVI-a. Ostvaruje pravo na mirovinu u visini od oko 3.000,00 kuna. S obzirom da je narušenog zdravlja u tretmanu je CZSS Rijeka kao korisnik doplatka za pomoć i njegu u punom iznosu.

Naveo je da nije uredno izvršavao obveze iz ugovora u razdoblju kad mu je supruga bila nezaposlena, a djeca maloljetna, režijski troškovi su bili vrlo visoki te njegova mirovina nije bila dostatna za pokrivanje svih životnih troškova.

Sve dugove su uredno podmirili i redovito podmiruju režijske troškove.

Obitelj Đ. D. trenutno nije korisnik Socijalnog programa Grada Rijeke. Ukoliko se s istim ponovno sklopi ugovor o najmu stana Đ. D. će kao korisnik doplatka za pomoć i njegovu ispunjavati uvjete za priznavanje prava na naknadu za troškove stanovanja čime će mu se znatno umanjiti računi Ri-Stana d.o.o.“

Đ. D. dostavio je Gradu Rijeci zahtjev za legalizaciju korištenja stana, te je priložio svu potrebnu dokumentaciju.

Izvršena je kontrola korištenja stana 18.08.2021. godine, prilikom koje je u stanu zatečen Đ. D. koji je izjavio da stan koristi sa suprugom J. i sinovima L. i M. Razgovorom sa susjedima utvrđeno je da stan uredno koriste gore navedeni, te da ne ometaju ostale korisnike stanova u zgradi u mirnom korištenju njihovih stanova.

Uvidom u dokumentaciju kojom Grad Rijeka raspolaže utvrđeno je da je L. D. temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.07.2021. godine kupio četverosobni stan, u istoj zgradi u kojoj se nalazi i predmetni stan.

Nadalje, rješenjem o izvedenom stanju Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje od 25. svibnja 2016. godine donesenom povodom zahtjeva Đ. D. „ozakonjuje se dovršena rekonstruirana južna jedinica dvojne građevine – jednostavna zgrada stambene namjene katnosti S+P, dovršenog krova, visine 3,80 m, površine 66,40 m² pri čemu se u suterenu nalazi pomoćni prostor (spremište), a u prizemlju jedna stambena jedinica.“ Predmetna građevina nalazi se na adresi. U citiranom rješenju navedeno je da rješenje nema pravni učinak na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojem je predmetna građevina izgrađena.

Izvršena je i kontrola korištenja predmetnog objekta od strane djelatnika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom te je utvrđeno da se objekt ne koristi za stanovanje, a temeljem vanjskog pregleda istog utvrđeno je da se radi o objektu lošije gradnje od više različitih materijala (drvo, siporeks, cigle).

Uvidomu e-izvadak iz zemljišnih knjiga utvrđeno je da je čestica na kojoj je sagrađena naprijed navedena građevina upisana kao „šuma“ u vlasništvu 3. maj brodogradilište d.d., dok je prema posjedovnom listu na predmetnoj čestici upisana „baraka i dvorište“, a posjednik Grad Rijeka.

Sukladno Odluci o najmu stanova („Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 12/11, 15/11 i 54/12 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/20) uvjet za sklapanje ugovora o najmu stana je da podnositelj zahtjeva za davanje stana u najam i članovi njegovog domaćinstva nemaju stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja na području Republike Hrvatske. Iznimno, ugovor o najmu stana može se sklopiti ako nakon stjecanja nekretnine član obiteljskog domaćinstva napusti stan, o čemu je najmprimac obvezan obavijestiti Grad u roku od 30 dana od dana stjecanja nekretnine.

Slijedom navedenog, zatraženo je očitovanje Đ. D. na okolnost mjesta stanovanja L. D., kao i očitovanje u koju svrhu se koristi nekretnina na adresi te je li ista pogodna za stanovanje.

Đ. D. dostavio je očitovanje u kojem je navedeno da je njegov sin L. D. kupio stan u istoj zgradi (kredit na 30 godina), ali da taj stan nije pogodan za stanovanje, budući da je bivši vlasnik započeo renoviranje prostora, tako da sin još uvijek koristi predmetni stan dok stan koji je kupio ne osposobi za stanovanje s namjerom da se iseli čim to bude moguće. U odnosu na građevinu na adresi očitovao se da istu koristi kao skladište, da je prostor legalizirao jer je bila donijeta odluka da se svaka građevina mora legalizirati, da nema vlasništvo nad istim, te da je vlasnik 3. maj d.d. Rijeka.

Slijedom navedenog, s obzirom da je Đ. D. podmirio dužne troškove stanovanja i sudske troškove prouzročene Gradu Rijeci, da s obitelji uredno koristi predmetni stan, da objekt na adresi u Rijeci ne koristi za stanovanje niti je na istome stekao pravo vlasništva, te da je L. D. nedavno stekao stan u vlasništvo te će po izvavi Đ. D. iz predmetnog stana iseliti kad stan u vlasništvu dovede u stanje pogodno za stanovanje, Povjerenstvo za legalizaciju korištenja stanova smatra da su se u konkretnom slučaju ispunili uvjeti za legalizaciju korištenja temeljem Zaključka Gradonačelnika od 16.09.2014.g., s time da se L. D. ne upisuje u ugovor o najmu stana kao član obiteljskog domaćinstva Đ. D.

Međutim, s obzirom da je predmetni stan trosobni, isti je veći od stana koji bi korisniku s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva (supruga i sin) pripadao sukladno odredbi članka 17. Odluke o najmu stanova, a u kojem slučaju je naprijed navedenim Zaključkom Gradonačelnika predviđeno da će se korisniku u zamjenu za stan koji koristi ponuditi jedan zamjenski odgovarajući stan, s time da ukoliko odbije isti, sudski postupak se nastavlja.

Slijedom navedenog Đ. D. trebalo bi u zamjenu za trosobni stan koji sada koristi osigurati stan koji je za jednu sobu manji odnosno dvosobni stan.

S obzirom da Đ. D. ima status HRVI Domovinskog rata, da je korisnik doplatka za pomoć i njegu u punom iznosu, te da su i on i supruga J. odlikovani Spomenicom Domovinskog rata 1990.-1992. predlaže se učiniti iznimku te Đ. D. legalizirati korištenje stana koji sada koristi.

Slijedom navedenog, temeljem Zaključka Gradonačelnika KLASA: 023-01/14-04/83-35, URBROJ: 2170/01-15-00-14-7 od 16.09.2014. g. Povjerenstvo za legalizaciju korištenja stanova predlaže Gradonačelniku prihvaćanje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom da sa Đ. D. sklopi Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom za stan u Rijeci, na vrijeme od 5 godina, bez mogućnosti kupnje stana.

2. Ovlašćuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da nakon sklapanja Ugovora iz točke 1. ovog Zaključka povuče prijedlog za ovrhu u ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci pod posl. br. Ovr-1205/19.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom za provedbu ovog Zaključka.