



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/96-23

URBROJ: 2170-1-15-00-22-28

Rijeka, 6. 9. 2022.

Gradonačelnik je 6. rujna 2022. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Usvaja se prigovor A. B. izjavljen protiv Otkaza Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme za stan broj 7 u Rijeci, na adresi Hahlić 17, Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene (KLASA: 370-01/21-01/321, URBROJ: 2170/01-17-30-21-10/MK) od 24. lipnja 2022. godine.

2. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkciji za upravljanje objektima za povlačenje Otkaza Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom na određeno vrijeme (KLASA: 370-01/21-01/321, URBROJ: 2170/01-17-30-21-10/MK) od 24. lipnja 2022. godine.

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



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šuline, Gordane Tomljanović, Marine Kojić
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: 370-01/22-03/24

URBROJ: 2170-1-17-30-22-1

Rijeka, 27.07.2022. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: A. B., Hahlić 17, stan br. 7
- prijedlog Zaključka o potvrdi otkaza ugovora o najmu stana

MATERIJAL IZRADILA:
Marina Kojić

Voditeljica – Ravnateljica:
Gordana Tomljanović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Grad Rijeka vlasnik je stana broj 7 koji se nalazi na adresi Hahlić 17 te se sastoji od tri sobe, garderobe, kuhinje s blagovaonicom, izbe, kupaonice s WC-om, nužnika, hodnika, degažmana, balkona i drvarnice, ukupne površine 99,83 m².

Predmetni stan koristi A. B. temeljem Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme broj 233/2002/2006/LP od 17.09.2008. godine, sklopljenog na vrijeme od 15 godina. Kao članovi obiteljskog domaćinstva najmoprimca u ugovoru su navedeni: sin Z. B. (1963.), unuk M. B. (1992.), unuk F. B. (1992.) i snaha S. B. (1967.).

Dana 24.06.2022. godine Grad Rijeka otkazao je predmetni ugovor o najmu stana. Naime, Grad Rijeka zaprimio je anonimnu dojavu da je najmoprimac gradskog stana vlasnik konobe u centru Rijeke, te je uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci utvrđeno da je član domaćinstva najmoprimca Z. B. registrirao tri trgovačka društva na adresu predmetnog stana, i to:

- PROMOCIJA d.o.o., Hahlić 17, Rijeka, OIB: 48899102587 (osnivač Z. B.) – Izjava o osnivanju društva sastavljena je 26.10.2009. g., te je društvo registrirano na adresi Hahlić 17, Rijeka, a nakon zaprimanja otkaza ugovora o najmu stana, dana 12.07.2022. g. izvršena je izmjena sjedišta društva na adresu Zagrebačka 6, Rijeka;

- PROMOCIJA PLATAK j.d.o.o., Platak 6, Soboli (Općina Čavle), OIB: 37553480262 – Izjava o osnivanju društva sastavljena je 07.10.2016. g., društvo je registrirano na adresi Hahlić 17, Rijeka, a dana 29.12.2016. g. izvršena je izmjena sjedišta na adresu Platak 6, Soboli (osnivač i član uprave bio je Z. B. od osnivanja društva do 11.05.2017. g. kad je brisan kao član uprave);

- ESTRADA j.d.o.o., Hahlić 17, Rijeka, OIB: 82813188567 – Izjava o osnivanju društva sastavljena je 3.11.2016. g. i društvo je registrirano na adresi Dujmići 21, Kostrena; dana 11.05.2021. g. izvršena je izmjena sjedišta društva na adresu Hahlić 17, Rijeka, a Z. B. postao je član uprave društva; dana 26.07.2022. g. izvršena je izmjena sjedišta društva na adresu Zagrebačka 6, Rijeka.

Kontrolom korištenja stana koja je izvršena 18.08.2021. godine utvrđeno je da stan koristi najmoprimac A. B. sa sinom Z. B., snahom S. B. i unucima M. i F. ., koji su navedeni u Ugovoru o najmu stana kao članovi domaćinstva najmoprimca.

Odredbom članka 19. stavka 1. točke 5. Zakona o najmu stanova određeno je da Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

Prema članku 19. stavku 3. Zakona o najmu stanova, Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene ako Najmoprimac više od dva puta postupi suprotno Ugovoru, odnosno Zakonu.

S obzirom da je član domaćinstva najmoprimca u tri navrata postupio suprotno Zakonu o najmu stanova, odnosno tri puta postupio suprotno odredbi članka 19. stavka 1. točke 5. Zakona o najmu stanova, Grad Rijeka otkazao je ugovor o najmu stana bez prethodnog slanja opomene najmoprimcu, i pozvao najmoprimca da u roku od 3 mjeseca od prvog dana slijedećeg mjeseca u kojem je otkaz primljen, predmetni stan prazan od osoba i stvari preda u posjed Gradu Rijeci.

Dana 20.07.2022. godine punomoćnik najmoprimca dostavio je očitovanje na Otkaz ugovora o najmu stana, odnosno prigovor na dostavljeni otkaz ugovora o najmu, u kojem navodi da najmoprimac u cijelosti osporava osnovanost i zakonitost predmetnog otkaza, te Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme broj 233/2002/2006/LP od 17.09.2008. godine smatra u cijelosti važećim, na snazi i ne otkazanim.

U očitovanju se dalje navodi da najmoprimac i svi članovi obiteljskog domaćinstva najmoprimca koriste predmetni stan isključivo za stanovanje, a ne za druge namjene, da se u stanu ne obavlja nikakva djelatnost, da su trgovačka društva registrirana na adresi zgrade,

da nijedna pravna osoba nije registrirana na adresi Hahlić 17, prizemlje, stan broj 7, te da je Grad Rijeka postupio suprotno odredbi članka 19. Zakona o najmu stanova kad nije prije otkaza ugovora o najmu stana najmoprimca opomenuo da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

Grad Rijeka zatražio je pravno mišljenje Zajedničkog odvjetničkog ureda Danijela Kovačić i Jasenka Perković u odnosu na navode punomoćnika najmoprimca koji se odnose na registraciju sjedišta trgovačkih društava na adresi stana.

Iz dostavljenog pravnog mišljenja proizlazi da navodi najmoprimca nisu u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Zakona o sudskom registru, posebno u odnosu na navod najmoprimca da predmetna trgovačka društva nisu registrirana na stanu broj 7 već na adresi zgrade – Hahlić 17.

Inače, stambena zgrada u Rijeci, Hahlić 17 je u isključivom vlasništvu Grada Rijeke.

Po članku 37. Zakona o trgovačkim društvima, sjedište trgovačkog društva je središnje mjesto upravljanja. Po članku 24. Zakona o sudskom registru, sjedište je mjesto u kojem je trgovačko društvo prijavljeno i ujedno poslovna adresa u Republici Hrvatskoj. Definicija adrese glasi: To je mjesto na kojem osoba živi ili na kojem osoba radi. Poštanska adresa je lokacija koja u sebi ima poštanski broj, grad, ulicu i broj kuće odnosno zgrade.

Ni jedno trgovačko društvo u sudskom registru nema u prijavi sjedišta prijavljen stan ili poslovni prostor, već samo naziv ulice i broj zgrade.

Iz isprava dostavljenih uz očitovanje A. B. razvidno je, kao i iz upisa u sudski registar, da je sjedište trgovačkog društva Promocija d.o.o. označeno u srpnju ove godine na adresi Zagrebačka 5, Rijeka, dakle niti u ovoj adresi nema naznake stana ili poslovnog prostora u zgradi.

Tvrdnja da Z. B. nije obavljao djelatnost u predmetnom stanu je netočna jer je izvjesno da je sve do srpnja ove godine upravo predmetni stan na prijavljenoj adresi bio mjesto upravljanja poslovima tri trgovačka društva.

S obzirom na registriranu djelatnost konkretno društva Promocija d.o.o., izvjesno je da isti obavljao i registriranu djelatnost u predmetnom stanu. No dovoljno je izvršiti prijavu sjedišta trgovačkog društva, pa da se time izmijeni način korištenja predmetnog stana jednim dijelom, tako da isti koristi u poslovne svrhe.

S obzirom da je Z. B. nakon zaprimanja otkaza donio odluku o promjeni adrese sjedišta trgovačkog društva Promocija d.o.o. i Estrada j.d.o.o., time je upravo dokazao ono što tvrdi Grad, a ne što tvrdi najmoprimac u svome očitovanju.

Slijedom navedenog, predlaže se da Otkaz ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom na određeno vrijeme za stan broj 7 u Rijeci, na adresi Hahlić 17 od 24.06.2022. godine ostane na snazi.

Slijedom naprijed navedenog predlaže se da Gradonačelnik donese sljedeći:

Z A K L J U Č A K

1. Odbija se prigovor A. B. izjavljen protiv Otkaza Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom na određeno vrijeme za stan broj 7 u Rijeci, na adresi Hahlić 17, Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene Klasa: 370-01/21-01/321, Urbroj: 2170/01-17-30-21-10/MK od 24. lipnja 2022. godine.

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