



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

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

URBROJ: 2170-1-15-00-22-84

Rijeka, 26. 9. 2022.

Gradonačelnik je 26. rujna 2022. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Sukladno odredbi članka 13. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 3/17) te članka 253. a u svezi sa člancima 247. do 252. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 33/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21) izlaže se prodaji stan u vlasništvu Grada Rijeke koji koristi zaštićeni najmoprimac L. M. - stan broj 15 u Rijeci, Ulica Ivana Rendića 1, ukupne površine 34,95 m², s pripadajućim dijelom zemljišta koje se nalazi ispod gabarita zgrade.

Stan se nalazi na drugom katu stambene zgrade koja je izgrađena na k.č.br. 2124/1, k.o. Rijeka i upisana u z.k.ul. broj 12634 iste k.o. kao E-15. Energetski certifikat razred B. Početna prodajna cijena stana iznosi 6.524,32 kn/m². Ukupna početna prodajna cijena stana iznosi 220.000,00 kn.

2. Rješenjem o nasljeđivanju, posl. br. O-3258/2018-6, UPP/OS-107/18 od 19. listopada 2018. godine, po dovršenoj ostavinskoj raspravi iza pok. I. M., utvrđeno je da njezinu ostavinsku imovinu čini pravo na kupnju stana opisanog u stavku 1. ovog zaključka, temeljem te sukladno Ponudi za kupnju stana temeljem prava prvokupa (Klasa: 940-06/18-01/46, Urbroj: 2170/01-17-10-18-5/DJ), a koja ponuda je dana ostaviteljici od strane Grada Rijeke dana 27. srpnja 2018. godine te je predmetnim rješenjem kao njezina jedina zakonska nasljednica utvrđena kći L. M. u cijelosti.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove da po donošenju ovog zaključka sklopi ugovor o kupoprodaji stana sa zaštićenim najmoprimcem iz članka 1. ovog zaključka.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Tamare Frankić-Mistura
Lane Abram
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za pravne i imovinske poslove

KLASA: 940-06/22-02/19

URBROJ: 2170-1-17-10-22-1

Rijeka, 23.09.2022 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

Predmet: Prijedlog Zaključka za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana koji koristi najmoprimac na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom

MATERIJAL IZRADILA:
Lana Abram

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Tamara Frankić-Mistura

Pročelnica:

Denis Šulina



O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga Zaključka za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana koji koristi najmoprimac na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom

Dana 01. ožujka 2018. godine Grad Rijeka je zaprimio zahtjev I. M. za kupnju stana broj 15, na adresi u Rijeci, Ivana Rendića 1, a kojeg je ista koristila kao zaštićeni najmoprimac temeljem ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom, broj 515/1998 od 18. studenog 1998. godine.

Predmetnim ugovorom utvrđeno je da je imenovana ranije koristila navedeni stan u svojstvu nositelja stanarskog prava stečenog prema odredbama Zakona o stambenim odnosima („Narodne novine“ broj 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93), sve do zakonskog prestanka tog prava, kao i da je ista stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96) stekla prava i obveze najmoprimca.

Vrijednost stana utvrđena je Procjembenim elaboratom izrađenim od strane društva INPROJEKT d.o.o., broj: 32-18 od 16. travnja 2018. godine u iznosu od 220.000,00 kn, odnosno 29.670,95 € po srednjem tečaju HNB na dan izrade procjembenog elaborata.

Procjembeni elaborat prihvaćen je od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke na 5. sjednici održanoj dana 04. svibnja 2018. godine.

Za predmetni stan izrađen je Energetski certifikat zgrade od strane RADAL d.o.o., oznake P_317_2013_10125_SZ2 (razred B) od 09. srpnja 2018. godine.

Dana 25. srpnja 2018. godine Gradonačelnik je donio zaključak, KLASA: 023-01/18-04/103-26, UBROJ: 2170/01-15-00-18-31 kojim je utvrdio da se sukladno odredbi članka 44. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18) i članka 13. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 3/17) izlaže prodaji, temeljem prava prvokupa, stan u vlasništvu Grada Rijeke koji koristi zaštićeni najmoprimac, kako slijedi:

„Stan broj 15 u Rijeci, Ulica Ivana Rendića 1, ukupne površine 33,72 m², s pripadajućim dijelovima zemljišta koje se nalazi ispod gabarita zgrade.

Stan se nalazi na drugom katu stambene zgrade koja je izgrađena na k.č.br. 2124/1, k.o. Rijeka i upisana u z.k.ul. broj 2926 iste k.o.

Energetski certifikat razred B.

Početna prodajna cijena stana iznosi 6.524,32 kn/m².

Ukupna početna prodajna cijena stana iznosi 220.000,00 kn.“

Navedenim zaključkom zaduženo je Povjerenstvo za provođenje natječaja za prodaju stanova da zaštićenom najmoprimcu uputi ponudu za kupnju stana temeljem prava prvokupa, uz opciju ponude od 30 dana od dana primitka ponude, te je zadužen Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove da sa zaštićenim najmoprimcem, ukoliko prihvati ponudu za kupnju stana, sklopi ugovor o kupoprodaji stana.

Sukladno zaključku, imenovanoj je upućena ponuda za kupnju predmetnog stana od 27. srpnja 2018. godine uz navođenje kupoprodajne cijene, pripadajućih popusta, roka plaćanja kupoprodajne cijene, te ostalih uvjeta kupoprodaje, uz opciju ponude od 30 dana od dana primitka ponude. Pritom je napomenuto da ponudu najmoprimac prihvaća izjavom o prihvaćanju ponude te pologom jamčevine u visini od 10% od procijenjene vrijednosti stana, bez uračunatih popusta.

Dana 28. kolovoza 2018. godine zaprimljen je zahtjev najmoprimke u kojem je ista navela da prihvaća ponudu, te dostavila dokaz o uplati jamčevine od dana 28. kolovoza 2018. godine u iznosu od 22.000,00 kn.

Dana 13. rujna 2018. godine zaprimljen je dopis punomoćnika L. M., kćerke imenovane, kojim je Grad Rijeka obavješten da je iza pok. I. M., preminule dana 28. kolovoza 2018. godine, pokrenut ostavinski postupak, a da je njezina kćer L. M. jedina nasljednica.

Dana 31. listopada 2018. godine dostavljeno je pravomoćno rješenje o nasljeđivanju, posl. br. O-3258/2018-6; UPP/OS-107/18 od 19. listopada 2018. godine u kojem je utvrđeno da ostavinsku imovinu iza pok. I. M. čini pravo na kupnju stana u Rijeci na adresi Ivana Rendića 1, temeljem te sukladno Ponudi za kupnju stana temeljem prava prvokupa, klasa: 940-06/18-01/46, urbroj: 2170/01-17-10-18-5/DJ, a koja ponuda je dana ostaviteljici od strane Grada Rijeke, dana 27. srpnja 2018. godine, kao i da je njezina jedina zakonska nasljednica L. M., u cijelosti.

L. M. koristila je navedeni stan kao član obiteljskog domaćinstva zaštićene najmoprimke I. M., svoje pok. majke, te je ista stekla prava i obveze zaštićenog najmoprimca temeljem Odluke Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene, KLASA: 370-02/22-01/16, URBROJ: 2170-1-17-30-22-6/MK od 20. travnja 2022. godine.

Sukladno točki 2. Odluke, Grad Rijeka kao najmodavac i L. M. kao najmoprimac sklopili su dana 10. lipnja 2022. godine Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom broj 315/1998/2022/prijenos između, na neodređeno vrijeme.

Temeljem Rješenja Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela Rijeka, posl.br. Z-11291/18 (RZ-372/15) od 16. listopada 2018. godine izvršeno je povezivanje zemljišne knjige sa knjigom položenih ugovora za zgradu u Rijeci, Ivana Rendića 1, te je predmetni stan upisan u z.k.ul. broj 12634 kao:

„15. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)

Zgrada u Rijeci u ul. Ivana Rendića 1:

Jednosobni stan br. 15 na drugom katu koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice, wc-a i hodnika ukupne površine od 34,95 m².“

Obzirom da je pok. I. M. prihvatila ponudu izričito pisanim putem te uplatila jamčevinu na način i u visini kako je Grad Rijeka kao prodavatelj ponudio, zatraženo je pravno mišljenje od strane punomoćnica Grada Rijeke glede daljnjeg postupanja u predmetu odnosno sklapanja ugovora o kupoprodaji stana te su se iste očitovale na način kako slijedi.

U konkretnoj pravnoj stvari imaju se primijeniti odredbe Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21; dalje u tekstu: ZOO) koje se tiču nastanka obveza sklapanjem ugovora te koje reguliraju institut ponude i prihvata ponude te do kada ponuda obvezuje i kada je slijedom ponude ugovor sklopljen.

Ponuda je prijedlog za sklapanje ugovora učinjen određenoj osobi koji sadrži sve bitne sastojke ugovora te u tom slučaju prihvaćanjem ponude znači da je ugovor sklopljen (čl. 253. do 267., a u svezi s čl. 247. do 252. ZOO-a). Ponuda je prihvaćena kad ponuditelj primi izjavu ponuđenika da prihvaća ponudu. Ponuda je prihvaćena i kad ponuđenik plati cijenu te kad učini neku drugu radnju koja se na temelju ponude, prakse utvrđene između

zainteresiranih strana ili običaja može smatrati izjavom o prihvatu. Prihvat se može povući samo ako ponuditelj primi izjavu o povlačenju prije izjave o prihvatu ili istodobno s njom.

U konkretnom slučaju ugovor o kupoprodaji stana je sklopljen iz razloga što ponuda Grada Rijeke sadržava sve bitne sastojke ugovora o kupoprodaji predmetnog stana.

L. M. je u trenutku majčine smrti, a što je potvrđeno i rješenjem o nasljeđivanju, iza pok. I. M., naslijedila pravo iz opisanog obveznopravnog odnosa kojeg je do trenutka smrti imala njezina majka.

Slijedom navedenog, a obzirom da je ugovor o kupoprodaji predmetnog stana već ranije sklopljen, Grad Rijeka kao prodavatelj i L. M. kao sadašnji kupac, u obvezi su postupiti po navedenom ugovoru, te imenovana sukladno članku 12. i 13. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ima pravo na kupnju predmetnog stana neposrednom pogodbom.

Sukladno naprijed navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese Prijedlog Zaključka za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana koji koristi najmoprimac na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom, u predloženom tekstu.

pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21), odredbe članka 13. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 3/17), članka 253., a u svezi s člankom 247. do 252. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21), Gradonačelnik donosi sljedeći:

Z A K L J U Č A K

za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana koji koristi najmoprimac na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom

Članak 1.

Sukladno odredbi članka 13. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke izlaže se prodaji stan u vlasništvu Grada Rijeke koji koristi zaštićeni najmoprimac L. M. kako slijedi:

„Stan broj 15 u Rijeci, Ulica Ivana Rendića 1, ukupne površine 34,95 m², s pripadajućim dijelom zemljišta koje se nalazi ispod gabarita zgrade.

Stan se nalazi na drugom katu stambene zgrade koja je izgrađena na k.č.br. 2124/1, k.o. Rijeka i upisana u z.k.ul. broj 12634 iste k.o. kao E-15.

Energetski certifikat razred B.

Početna prodajna cijena stana iznosi 6.524,32 kn/m².

Ukupna početna prodajna cijena stana iznosi 220.000,00 kn.“

Rješenjem o nasljeđivanju, posl. br. O-3258/2018-6, UPP/OS-107/18 od 19. listopada 2018. godine, po dovršenoj ostavinskoj raspravi iza pok. I. M., utvrđeno je da njezinu ostavinsku imovinu čini pravo na kupnju stana opisanog u stavku 1. ovog Zaključka, temeljem te sukladno Ponudi za kupnju stana temeljem prava prvokupa, Klasa: 940-06/18-01/46, Urbroj: 2170/01-17-10-18-5/DJ, a koja ponuda je dana ostaviteljici od strane Grada Rijeke dana 27. srpnja 2018. godine, te je predmetnim rješenjem kao njezina jedina zakonska nasljednica utvrđena kći L. M. u cijelosti.

Članak 2.

Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove da po donošenju ovog Zaključka sklopi ugovor o kupoprodaji stana sa zaštićenim najmoprimcem iz članka 1. ovog Zaključka.