



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

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

URBROJ: 2170-1-15-00-22-95

Rijeka, 3. 10. 2022.

Gradonačelnik je 3. listopada 2022. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

1. Prihvaća se prigovor B. G. izjavljen protiv Raskida Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme za stan broj 42 u Rijeci, na adresi Hahlić 17, Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene (KLASA: 370-02/22-01/20, URBROJ: 2170/01-17-30-22-4/MK) od 19. travnja 2022. godine.

2. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkciji za upravljanje objektima stambene namjene za povlačenje Raskida Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme (KLASA: 370-02/22-01/20, URBROJ: 2170/01-17-30-22-4/MK) od 19. travnja 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: 370-01/22-03/31

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

Rijeka, 29.09.2022.god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: B. G. Hahlić 17, stan br. 42**

- prijedlog Zaključka o usvajanju prigovora najmoprimca i povlačenju raskida ugovora o najmu stana

MATERIJAL IZRADILA:  
Marina Kojić

Voditeljica – Ravnateljica:  
Gordana Tomljanović

Pročelnica:

Denis Šulina



## O b r a z l o ž e n j e

Grad Rijeka vlasnik je stana broj 42 koji se nalazi na adresi Hahlić 17 te se sastoji od dvije sobe, kuhinje s blagovaonicom, izbe, kupaonice s WC-om, predsoblja, hodnika, balkona i drvarnice, ukupne površine 76,35 m<sup>2</sup>.

Predmetni stan koristi B. G. temeljem Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom na određeno vrijeme broj 163/2002/2006/LP od 17.09.2008. godine, sklopljenog na vrijeme od 15 godina. Kao članovi obiteljskog domaćinstva najmoprimca u ugovoru su navedeni: supruga E. G. i sin M. G.

Dana 25. veljače 2022. godine B. G. podnio je zahtjev za odjavu člana obiteljskog domaćinstva – sina G. M.– zbog promjene adrese prebivališta.

Kontrolom korištenja predmetnog stana koja je izvršena 29.03.2022. i 31.03.2022. godine najmoprimac B. G. izjavio je na zapisnik da predmetni stan koristi sa suprugom G. E. a da se G. M. oženio i trajno odselio početkom godine na drugu adresu (dakle, početkom 2022. godine). Supruga ovlaštenog predstavnika korisnika stanova Lj. S., izjavila je na zapisnik da se je M. G. oženio i odselio prošle godine (2021. godine), a susjeda R. F. izjavila je također da se je M. G. oženio i trajno odselio početkom ove godine (2022. godine). Kontrolom korištenja predmetnog stana koja je izvršena 17. studenog 2021. godine B. G. izjavio je na zapisnik da je M. G. prije godinu dana odselio na adresu Hreljin 246 (dakle tijekom 2020. godine).

Uvidom u predmet Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom klasa: 370-01/20-01/379 utvrđeno je da je B. G. 07.09.2020. godine tražio izdavanje nove kartice za garažu za sina G. M., koji dolazi kući u noćnim satima iza ponoći, pa mu treba kartica za garažu.

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige za k.č.br. 1426, upisanu u zk.ul. 6085 k.o. Zamet, utvrđeno je da je G. M. Ugovorom o doživotnom uzdržavanju sklopljenim sa G. M., u ožujku 2019. godine stekao dvosobni stan površine 50,25 m<sup>2</sup> koji se nalazi na adresi M. Bataje 1, Rijeka. Taj je stan G. M. otuđio Ugovorom o kupoprodaji dana 05.01.2022. godine u korist V. A., nakon čega je 14.02.2022. godine kupio novi stan površine 24,91 m<sup>2</sup> na adresi Maria Špilera 11, Rijeka.

Uvidom u evidenciju MUP-a o prijavljenom prebivalištu G. M. utvrđeno je da je do 04. veljače 2022. godine imao prijavljeno prebivalište na adresi stana, Hahlić 17, nakon čega je promijenio adresu prebivališta na adresu Hreljin 246, Hreljin.

Odredbama članaka 44. i 45. Odluke o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11, 15/11 i 54/12 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/20), propisano je da će najmodavac, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana i u slučaju 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, te da je u tom slučaju 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 izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana. Izuzetno, najmodavac neće raskinuti ugovor o najmu stana s najmoprimcem ako članovi obiteljskog domaćinstva najmoprimca i to: punoljetni srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorki, posvojenici i posvojitelji, a koji su stekli nekretninu u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja, nakon stjecanja nekretnine napuste stan, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad u roku od 30 dana od dana stjecanja nekretnine.

Odredbom čl. 70. Odluke o najmu stanova, propisano da na mjesto odredbi ugovora o najmu stana sklopljenih temeljem Odluke o davanju stanova u najam ("Službene novine Primorsko-

goranske županije" broj 7/02, 10/03 i 18/06) koje nisu u skladu s odredbama ove Odluke, stupaju odredbe ove Odluke. Odredbom čl. 71. propisano je da danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju stanova u najam ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/02, 10/03 i 18/06) osim odredbe članaka 51. i 55. te Odluke koje se i nadalje primjenjuju na ugovore o najmu stana sklopljene do dana stupanja na snagu ove Odluke, a do isteka vremena na koje su sklopljeni.

B. G. sklopio je Ugovor o najmu stana dana 17.09.2008. godine, odnosno u vrijeme važenja Odluke o davanju stanova u najam ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/02, 10/03 i 18/06). Međutim, s obzirom da je za vrijeme trajanja predmetnog ugovora na snagu stupila nova Odluka o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11, 15/11 i 54/12 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/20) koja je stavila prvu Odluku izvan snage, na predmetni se ugovor primjenjuju odredbe nove Odluke, odnosno primjenjuje se odredba članka 44. Odluke o najmu stanova.

Temeljem navedenih utvrđenja, a budući da je M. G. stekao nekretnine na području Republike Hrvatske za vrijeme trajanja Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme broj 163/2002/2006/LP, a nije u roku od 30 dana od stjecanja prve nekretnine napustio stan, niti je najmoprimac obavijestio Grad Rijeku o činjenici stjecanja nekretnine, primjenom čl. 44. i 45. Odluke o najmu stanova stekli su se uvjeti za raskid predmetnog ugovora. S obzirom da je G. M. stekao dvije nekretnine za vrijeme dok je bio prijavljen u stanu broj 42 na adresi Hahlić 17, Grad Rijeka raskinuo je predmetni ugovor o najmu stana 19. travnja 2022. godine.

Dana 03.05.2022. godine punomoćnik najmoprimca dostavio je očitovanje / prigovor na Raskid ugovora o najmu stana, u kojem navodi da drži da nisu ostvareni uvjeti za raskid predmetnog ugovora iz razloga što je M. G. u vrijeme stjecanja nekretnina već odselio iz stana, a najmoprimac je propustio o tome obavijestiti Grad Rijeku i zatražiti odjavu člana obiteljskog domaćinstva. U prigovoru se navodi da M. G. živi s obitelji (supruga T. P. i djeca N. G. i S. P.) na Hreljinu, na adresi Hreljin 246.

Uz prigovor dostavljena je i sljedeća dokumentacija:

- Potvrda Dječjeg vrtića Bakar kojom se dokazuje da N. G. (31.10.2014. g.) pohađala vrtić u periodu od 1.11.2015. g. do 30.04.2021. g.
- Svjedodžbe S. P. (29.08.2009. g.) Osnovne škole Hreljin za 1., 2., 3., 4. i 5. razred
- Izvadak iz matice vjenčanih G. M. i P. T. kojim se potvrđuje da su sklopili brak 21.06.2014. godine
- Elektroničke zapise o prebivalištu za T. P., S. P. i N. G. iz kojih je vidljivo da djeca imaju prijavljeno prebivalište na adresi Hreljin 246 od rođenja, a supruga od 12.07.1994. godine
- Elektroničke zapise iz matice rođenih za T. P., S. P. i N. .
- Izjave G. M., P. T. i ostalih svjedoka, ovjerene kod javnog bilježnika koje potvrđuju da M. G. živi na adresi Hreljin 246 od 2014. godine

U postupku je zatraženo mišljenje Zajedničkog odvjetničkog ureda D. Kovačić i J. Perković o osnovanosti raskida ugovora o najmu stana zbog činjenice da je član obiteljskog domaćinstva najmoprimca stekao dvije nekretnine, te mišljenje o mogućem ishodu eventualnog parničnog postupka koji bi najmoprimac mogao pokrenuti protiv Grada Rijeke.

Zajednički odvjetnički ured D. Kovačić i J. Perković dostavio je pravno mišljenje u kojem navode da su u konkretnom slučaju ispunjeni uvjeti za raskid ugovora o najmu stana, odnosno da je odluka o raskidu ugovora osnovana iz razloga što je M. G. u vrijeme dok je živio u predmetnom stanu stekao dvije nekretnine.

Međutim, ishod eventualne parnice nije moguće predvidjeti, zbog činjenice da je najmoprimac dostavio velik broj ovjerenih izjava svjedoka koji potvrđuju da M. G. živi na adresi Hreljin 246 od 2014. godine, te je za očekivati da bi ti svjedoci jednako iskazivali i na sudu.

S obzirom na sve navedeno, kako bismo izbjegli stvaranje troškova eventualne parnice, te zbog činjenice da bi Gradu Rijeci u parničnom postupku objektivno bilo teško dokazati kršenje ugovora o najmu, predlaže se usvajanje prigovora protiv raskida ugovora o najmu.

Slijedom navedenog, predlaže se da Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme broj 163/2002/2006/LP za stan broj 42 u Rijeci, na adresi Hahlić 17, od 17.09.2008. godine ostane na snazi.

Slijedom naprijed navedenog predlaže se da Gradonačelnik donese sljedeći:

## ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se prigovor G. B. izjavljen protiv Raskida Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme za stan broj 42 u Rijeci, na adresi Hahlić 17, Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene Klasa: 370-02/22-01/20, Urbroj: 2170/01-17-30-22-4/MK od 19. travnja 2022. godine.

2. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkciji za upravljanje objektima stambene namjene za povlačenje Raskida Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme Klasa: 370-02/22-01/20, Urbroj: 2170/01-17-30-22-4/MK od 19. travnja 2022. godine.

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