



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/24-01/95-86

URBROJ: 2170-1-02-00-24-9

Rijeka, 22. 7. 2024.

Gradonačelnik je 22. srpnja 2024. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Raskida se Ugovor o zakupu (korištenje bez naknade) br. 2/2023 sklopljen dana 20. travnja 2023. godine između Grada Rijeke i Udruge „Oaza“ na određeno vrijeme od 01. lipnja 2020. godine do 01.06.2025. godine.

2. S Udrugom „Oaza“ iz Rijeke, Krešimirova 12, sklopit će se ugovor o najmu 1/2 idealnog dijela stana broj 3 na adresi Frana Kurelca 4, na vrijeme od 5 godina računajući od dana sklapanja ugovora.

3. Stan iz prethodne točke daje se u najam, uz obvezu korisnika - Udruge „Oaza“ da stan privede namjeni o svom trošku kao i da ga održava u funkcionalnom stanju za vrijeme trajanja ugovora bez prava na povrat uložених sredstava u isto.

4. Udruga „Oaza“ obvezna je Gradu Rijeci za 1/2 idealnog dijela stana iz točke 2. ovog zaključka plaćati najamninu te podmirivati sve tekuće troškove u svezi stanovanja (voda, struja, komunalna naknada, čišćenje stubišta i dr.) i ostale redovne izdatke proizašle iz korištenja stana.

5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Odsjek za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog zaključka.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Gordane Tomljanović,
Zlatke Tomić
2. Upravni odjel za financije, 2X
3. Upravni odjel za zdravstvo, socijalnu zaštitu
i unapređenje kvalitete života, n/r Karle Mušković



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/24-08/220

URBROJ: 2170-1-08-00-24-1

Rijeka, 19. srpanj 2024. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka o sklapanju Ugovora o najmu stana broj 3 u Rijeci,
na adresi Frana Kurelca 4 s Udrugom za beskućnike i socijalno
ugrožene osobe OAZA**

MATERIJAL IZRADILA:
Zlatka Tomić

VODITELJICA:
Gordana Tomljanović



Pročelnica

Denis Šulina

OBRAZLOŽENJE

Gradu Rijeci obratila se Udruga za beskućnike i socijalno ugrožene osobe Oaza (u daljnjem tekstu: Udruga) iz Rijeke, Krešimirova 12, OIB: 91486127818 koja je organizirala i vodi Stambenu zajednicu za žene beskućnice u Rijeci u stanu broj 3, na adresi Frana Kurelca 4 od 2015. godine, sa zamolbom za sklapanje novog Ugovora za korištenje istog prostora.

Naime, Grad Rijeka je s Udrugom dana 20. travnja 2023. godine sklopio Ugovor o zakupu (korištenje bez naknade) br. 2/2023 na određeno vrijeme od 01. lipnja 2020. godine do 01.06.2025. godine.

U ožujku 2023. godine Udruga je podnijela zahtjev za licenciranje Primorsko – goranskoj županiji, Upravnom odjelu za socijalnu politiku i mlade, obzirom da je dužna licencirati uslugu, odnosno ispuniti mjerila za pružanje socijalne usluge organiziranog stanovanja za beskućnike i odrasle osobe koje propisuje Zakon o socijalnoj skrbi („Narodne novine“ broj 18/2, 46/22 i 19/22) i Pravilnik o mjerama za pružanje socijalnih usluga (Narodne novine“ broj 110/22) te između ostalog mora ispuniti i kriterije koji se tiču prostora u kojem se organizira Stambena zajednica.

Zaključkom nadležnog tijela Primorsko – goranske županije naloženo je Udruzi da između ostalog dostavi i dokaz o valjanoj pravnoj osnovi korištenja stambene jedinice namijenjene organiziranom stanovanju na adresi Frana Kurelca 4, Rijeka, tj. da dostavi ugovor o najmu sklopljen na vrijeme od najkraće 2 godine, računajući od dana uredno podnijetog zahtjeva pružatelja usluge.

Naime, jedan od uvjeta za licenciranje socijalnih usluga organiziranog stanovanja koje pruža Udruga Oaza je da se ista pruža u prostoru stambene namjene, a ne prostoru javne namjene.

Stoga je Udruga u zahtjevu prema Gradu Rijeci naglasila da imaju hitnu potrebu sklapanja ugovora o najmu stana.

Prostor za koji je sklopljen postojeći ugovor o zakupu s Udrugom Oaza definiran je kao prostor poslovne namjene, te je za korištenje istog Udruga dosad bila oslobođena plaćanja naknade (zakupnine), ali ne i naknade za korištenje zajedničkih dijelova zgrade koje koristi s drugima, odnosno zajedničke pričuve, sukladno Ugovoru i Odluci o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Primorsko - goranske županije“ broj 8/18 i 13/19).

Naime, predmetni prostor u naravi predstavlja stan te je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci upisana k.č.br. 2122, u zk. ul. br. 12719 k.o. Rijeka, kao stan broj 3, u prizemlju / na polukatu zgrade koji se sastoji od četiri sobe, izbe, kuhinje, hodnika, kupaonice i wc-a, ukupne površine 102,07 m².

Zaključkom Gradonačelnika KLASA: 023-01/21-04/81-79, URBROJ: 2170/01-15-00-21-16 od dana 27. travnja 2021. godine predmetni prostor – stan, izuzet je iz upravljanja Grada Rijeke sukladno Rješenju Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci, Posl. br. Z-11297/18, RZ-400/15 od 1. travnja 2020. godine, i to na način da je u vlasništvo Republici Hrvatskoj predana površina od 51,04 m² odnosno 51 m², dok je Gradu Rijeci na upravljanju ostalo 51,03 m², odnosno 51 m² stana.

Odredbom članka 41. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje u tekstu: Zakona) između ostalog je propisano da je za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitoga upravljanja (naročito promjena namjene stvari, veći popravci, dogradnja, nadogradnja, preuređenje, otuđenje cijele stvari, davanje cijele stvari u zakup ili najam na dulje od jedne godine, osnivanje hipoteke na cijeloj stvari, odnosno davanje

pokretne stvari u zalog, osnivanje stvarnih i osobnih služnosti, stvarnoga tereta ili prava građenja na cijeloj stvari) potrebna suglasnost svih suvlasnika.

Obzirom da je Republika Hrvatska suvlasnik predmetnog stana u 1/2 idealnog suvlasničkog dijela, temeljem odredbe čl. 41 Zakona, zatraženo je od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: Ministarstvo) izdavanje suglasnosti za sklapanje ugovora o najmu stana broj 3, s Udrugom Oaza u odnosu na 1/2 suvlasničkog dijela stana koji je u vlasništvu Grada Rijeke.

Međutim, do današnjeg dana nije zaprimljena zatražena suglasnost, već je Grad Rijeka, od strane Ministarstva putem emaila izviješten da će Republika Hrvatska s Udrugom Oaza sklopiti ugovor o najmu stana na razdoblje od 5 godina za svoj suvlasnički dio.

Dopisom od dana 08. svibnja 2024. godine od Upravnog odjela za zdravstvo, socijalnu zaštitu i unapređenje kvalitete života zatraženo je očitovanje u svezi sklapanja ugovora o najmu stana s Udrugom Oaza, na vrijeme od najmanje 2 godine.

Upravni odjel za zdravstvo, socijalnu zaštitu i unapređenje kvalitete života u svom očitovanju naveo je da je imenovana Udruga u predmetnom prostoru od 2015. godine, te da uz prihvatilište za beskućnike, vodi i stambenu zajednicu u kojoj je organiziran smještaj za žene beskućnice kapaciteta 6 kreveta. Osim usluge smještaja i prehrane djelatnici Udruge korisnicima pružaju i uslugu psihosocijalne pomoći, uslugu savjetovanja, organiziranja slobodnog vremena, traženja zaposlenja i sl. Sukladno navedenom, imenovani Odjel izrazio je mišljenje da Udruga OAZA predstavlja primjer dobre prakse svojim načinom rada jer su usluge koje se pružaju korisnicima od strane stručnjaka od iznimne važnosti za brigu o socijalno ugroženim građanima i beskućnicima, ne samo s područja grada Rijeke već i šire te zaključuju da je neophodno i od posebnog javnog interesa da se s Udrugom što prije sklopi ugovor o najmu i omogući daljnje korištenje predmetnog stana.

Jedan od uvjeta za licenciranje socijalnih usluga organiziranog stanovanja koje pruža Udruga Oaza je da se ista pruža u prostoru stambene namjene, a ne prostoru javne namjene.

Međutim, Odlukom o najmu stanova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 12/11, 15/11 i 54/12 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/20) nije predviđena mogućnost oslobađanja od plaćanja najamnine u situaciji sklapanja ugovora o najmu stana sa neprofitnom pravnom osobom od posebnog javnog interesa za Grad Rijeku.

Slijedom navedenog smatra se da je zamolba Udruge „Oaza“ opravdana te se predlaže s istom sklopiti Ugovor o najmu predmetnog stana uz obvezu plaćanja najamnine i svih tekućih troškova u svezi stanovanja (voda, struja, komunalna naknada, čišćenje stubišta i dr.) te ostalih redovnih izdataka proizašlih iz korištenja stana.

Unatoč tome što Republika Hrvatska odnosno Ministarstvo nije dostavilo Gradu Rijeci zatraženu suglasnost za sklapanje ugovora o najmu 1/2 id. dijela stana u vlasništvu Grada Rijeke, već je Ministarstvo izvijestilo Grad Rijeku putem emaila da će Republika Hrvatska sklopiti s Udrugom ugovor o najmu predmetnog stana na razdoblje od 5 godina, za svoj suvlasnički dio, smatramo da je sklapanje ugovora o najmu predmetnog stana s Udrugom neophodno i od posebnog javnog interesa, stoga predlažemo da se s Udrugom Oaza sklopi Ugovor o najmu 1/2 id. dijel. stana na određeno vrijeme od 5 godina.

Slijedom iznijetog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA:

1. Raskida se Ugovor o zakupu (korištenje bez naknade) br. 2/2023 sklopljen dana 20. travnja 2023. godine između Grada Rijeke i Udruge „Oaza“ na određeno vrijeme od 01. lipnja 2020. godine do 01.06.2025. godine.

2. S Udrugom „Oaza“ iz Rijeke, Krešimirova 12, sklopit će se ugovor o najmu 1/2 id. dijel. stana broj 3 na adresi Frana Kurelca 4, na vrijeme od 5 godina računajući od dana sklapanja ugovora.

3. Stan iz prethodne točke daje se u najam, uz obvezu korisnika - Udruge „Oaza“ da stan privede namjeni o svom trošku kao i da ga održava u funkcionalnom stanju za vrijeme trajanja ugovora bez prava na povrat uložених sredstava u isto.

4. Udruga „Oaza“ obvezna je Gradu Rijeci za 1/2 id. dijel. stana iz točke 2. ovoga Zaključka plaćati najamninu te podmirivati sve tekuće troškove u svezi stanovanja (voda, struja, komunalna naknada, čišćenje stubišta i dr.) i ostale redovne izdatke proizašle iz korištenja stana.

5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Odsjek za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog Zaključka.