



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/25-01/38-122

URBROJ: 2170-1-02-00-25-19

Rijeka, 14. 4. 2025.

Gradonačelnik je 14. travnja 2025. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Odobrava se naknada troška nastalog radi plaćanja izrade procjembenog elaborata najmoprimcu Grada Rijeke Ž.K., iz Rijeke, Meštrovićeva 26, u iznosu od 312,50 eura.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za pravne i imovinske poslove da sukladno točki 1. ovoga zaključka izvrši isplatu na račun podnositelja zahtjeva, na način da s ukupno 312,50 eura tereti proračunska sredstva za 2025. godine, pozicija proračuna PR06726 - Ostali nespomenuti rashodi poslovanja, mjesto troška 23060103000, Aktivnost: utvrđivanje vlasništva objekata javne, poslovne i stambene namjene.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Tamare Frankić-Mistura,
Daria Šimurine
2. Upravni odjel za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/25-08/108

URBROJ: 2170-1-08-00-25-1

Rijeka, 11.travnja 2025.god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Prijedlog Zaključka o naknadi troška najmoprimcu Grada Rijeke nastalog radi plaćanja izrade procjemenog elaborata

MATERIJAL IZRADILI:
Dario Šimurina

Voditeljica:
Tamara Frankić-Mistura



Pročelnica

Denis Šulina

O b r a z l o ž e n j e

Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17) bila je između ostalog predviđena mogućnost prodaje stanova koje koriste najmoprimci Grada, a koji su iskazali interes za kupnju stana podnošenjem zahtjeva. Izlaganje stanova prodaji predstavljalo je opciju, a ne obavezu Grada, odnosno čl. 10. Odluke bilo je propisano da prije sklapanja ugovora o kupoprodaji stana, Grad ima pravo odustati od prodaje stana u svako doba bez navođenja razloga.

Gradsko vijeće Grada Rijeke je na sjednici održanoj dana 26. rujna 2024. godine donijelo novu Odluku o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ br. 13/24; dalje u tekstu: „Odluka o prodaji“), koja je stupila na snagu 9. listopada 2024. godine. Jedna od najznačajnijih novosti nove Odluke o prodaji je da predmet prodaje više nisu stanovi u vlasništvu Grada koje koriste najmoprimci temeljem ugovora o najmu stana. Glavni razlog navedenih izmjena je promjena u stambenoj politici Grada Rijeke koje ide u smjeru očuvanja stambenog fonda Grada, pa će tako umjesto prodaje najmoprimcima stanovi ostati u vlasništvu Grada Rijeke, a također će se dio stanova neprikladnih za stanovanje urediti za davanje u najam građanima slabijeg socijalnog statusa, te za građane mlađe životne dobi.

Potrebno je napomenuti da je odredbama čl. 24. i čl. 25. Odluke o prodaji propisano je da danom stupanja na snagu nove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17) te da će se postupci prodaje stanova započeti po odredbama prethodne Odluke o prodaji dovršiti će se prema odredbama iste.

Početak postupka prodaje stanova u vlasništvu Grada Rijeke koje koriste najmoprimci sa slobodno ugovorenim najamninom smatra se objava stana u javnom natječaju. Sama činjenica da su podnositelji podnijeli zahtjev u vrijeme važenja prethodne Odluke o prodaji nije presudna da bi se postupak dovršio prema odredbama prethodne Odluke, već je uvjet za to raspisivanje javnog natječaja za prodaju takvih stanova. Nadalje, kao što to proizlazi iz čl. 15. prethodne Odluke, poziv na dostavu procjemenog elaborata uz navođenje uvjeta prodaje je neobvezujući, a zahtjev za kupnju stana koji dostavi najmoprimac predstavlja samo iskaz interesa za kupnju, a ne radnju kojom započinje postupak prodaje stanova u vlasništvu Grada.

Naprijed navedeno potkrijepljeno je mišljenjem odvjetničkog ureda koji također smatra da sukladno ranijoj Odluci postupak prodaje stanova koje koriste najmoprimci sa slobodno ugovorenim najamninom započinje objavom javnog natječaja za kupnju stana te da bi se na isti primjenjivale odredbe o ponudi Zakona o obveznim odnosima.

Grad je još za vrijeme važenja prethodne Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ br. 3/17) zaprimio određen broj zahtjeva za kupnju stana koji nisu izloženi prodaji putem javnog natječaja budući da nisu bili potpuni, a u međuvremenu je stupila na snagu nova Odluka. Zbog navedenog svi podnositelji zahtjeva su odbijeni s obrazloženjem da je Odluka o prodaji kojom je bila predviđena mogućnost kupoprodaje navedenih stanova prestala važiti.

Međutim, među podnositeljima zahtjeva je i najmoprimac koji je osim iskazanog interesa za kupnju stana pribavio i procjemeni elaborat prihvaćen od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke, a što je preduvjet za izlaganje stanova prodaji putem javnog natječaja.

U Gradu Rijeci smo zaprimili zahtjev najmoprimca Ž.K. za naknadu troška nastalog radi plaćanja izrade procjemenog elaborata. Ž.K. je najmoprimac stana broj 15, na adresi Meštrovićeva 26, a procjemenim elaboratom koji je dostavio tržišna vrijednost stana procijenjena na iznos od 76.400,00 eura. Cijena koju je najmoprimac platio za izradu procjemenog elaborata iznosi 312,50 eura, a o čemu je kao dokaz najmoprimac dostavio račun izdan od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina te potvrdu o plaćanju elaborata.

Bitno je naglasiti da je sukladno članku 8. ranije Odluke trošak izrade procjemenog elaborata za stan snosio najmoprimac stana, a ukoliko bi kupio stan, plaćeni trošak izrade procjemenog elaborata uračunao bi se u kupoprodajnu cijenu stana.

Zbog pribavljanja procjemenog elaborata podnositelju zahtjeva je nastao određeni trošak budući da naposljetku, zbog prestanka važenja prethodne Odluke, nije uspio realizirati kupnju stana.

Uzevši u obzir sve okolnosti, najmoprimcu bi u navedenoj situaciji Grad bio obavezan naknaditi trošak koji je nastao za izradu procjemenog elaborata.

Ovim materijalom se predlaže gradonačelniku donošenje zaključka kojim će se navedenom najmoprimcu izvršiti naknada troška nastalog radi izrade procjemenog elaborata.

Slijedom obrazloženog gradonačelnik donosi sljedeći:

Z A K L J U Č A K

Temeljem odredbe članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10, i 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18 – pročišćeni tekst, 2/20, 3/21 i 4/25):

1. Odobrava se naknada troška nastalog radi plaćanja izrade procjemenog elaborata najmoprimcu Grada Rijeke Ž.K., iz Rijeke, Meštrovićeva 26, u iznosu od 312,50 eura.

Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za pravne i imovinske poslove da sukladno točki 1. ovoga zaključka izvrši isplatu na račun podnositelja zahtjeva, na način da s ukupno 312,50 eura tereti proračunska sredstva za 2025. godine, pozicija proračuna PR06726 - Ostali nespomenuti rashodi poslovanja, mjesto troška 23060103000, Aktivnost: utvrđivanje vlasništva objekata javne, poslovne i stambene namjene.