



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN**

**Upravni odjel za poslove Gradonačelnika,
Gradskog vijeća i opće poslove**

Klasa: 021-05/22-02/19

Urbroj: 2163-4-01-22-2

Labin, 9. lipanj 2022.

PREDMET: Vijećničko pitanje – odgovor, daje se

Vijećnica Gradskog vijeća Grada Labina Katarina Filipović (SDP) je na 11. redovnoj sjednici Gradskog vijeća Grada Labina održanoj 1. lipnja 2022. godine postavila vijećničko pitanje:

„Koliko ima gradskih stanova u Labinu, koji su kriteriji da se stanovi dobiju i da se otkupe? Da li ima nelegalnih korisnika u tim stanovima? Kolika su ukupna dugovanja po osnovi stanarina za korištenje gradskih stanova? Da li postoji lista kvarova u tim stanovima i da li te stanove netko pregledava? Kada prestaje pravo na korištenje stanova i da li ljudi koji steknu financijske mogućnosti za življenje i dalje žive u tim stanovima ili iseljavaju i stanovi se daju na korištenje onima kojima je to zaista potrebno?“

Odgovor je dao Danijel Žužić, pročelnik Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovinom Grada Labina u pisanom obliku:

„Grad Labin ima u vlasništvu 115 stanova, od kojih 69 najmoprimaca plaća slobodno ugovorenu najamninu u iznosu 10 kuna/m² neto korisne površine stana, a 46 najmoprimaca plaća zaštićenu najamninu u iznosu 2,70 kuna/m² neto korisne površine stana.

Kriteriji, uvjeti i način dodjeljivanja stanova u najam propisani su Odlukom o davanju stanova u najam („Službene novine Grada Labina“ broj 6/10., 13/14., 1/15., 3/15.- pročišćeni tekst, 17/20.), te člankom 26. Odluke propisano da se stanovi u vlasništvu Grada Labina dodjeljuju korisnicima isključivo prema redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi prvenstva koja se utvrđuje za razdoblje od 4 godine. Stan se ne može dodijeliti podnositeljima zahtjeva izvan Liste prvenstva i mimo redoslijeda Liste prvenstva.

Postupak za utvrđivanje Liste prvenstva pokreće se objavom javnog poziva, sukladno članku 17. Odluke.

Dana 02. prosinca 2019. formirana je posljednja Lista prvenstva za period od 4 (četiri) godine, na kojoj se ukupno nalazi 21 podnositelj zahtjeva.

Propisani kriteriji, uvjeti i mjerila za bodovanje i formiranje Liste prvenstva za dodjelu stanova u najam su dužina prebivališta podnositelja zahtjeva na području Grada Labina, broj godina radnog staža podnositelja zahtjeva, broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva, broj djece na redovnom školovanju, godine života, sudjelovanje u Domovinskom ratu, zdravstveno stanje, socijalno stanje.

Glede otkupa stanova Gradsko vijeće je donijelo Odluku o prodaji stanova u vlasništvu Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 6/19, 17/20), u kojoj su unesene odredbe iz Zakona o najmu stanova glede prodaje stanova zaštićenim najmoprimcima, te su propisane zasebne odredbe glede prodaje stanova koje koriste slobodno ugovoreni najmoprimci.

Nelegalnih korisnika stanova u smislu da je netko oduzeo prisilno posjed stana i da istog koristi bez odobrenja Grada Labina nema.

Međutim, protiv 2 (dva) najmoprimca je u tijeku sudski postupak radi iseljenja (po otkazu ugovora o najmu stana), protiv 2 (dva) najmoprimca je u tijeku provedba ovršnog postupka radi iseljenja po donesenoj pravomoćnoj presudi radi iseljenja, a protiv 2 (dva) najmoprimca je postupak u pripremi (poslana opomena pred otkaz ugovora o najmu stana, nije izvršena obveza po opomeni).

Ukupna dugovanja s osnove najamnine od strane najmoprimaca prema Gradu Labinu iznose 190.397,90 kuna. Najveći dio dugovanja odnosi se na najmoprimce protiv kojih je već pokrenut postupak za iseljenje, i to:

- za dugovanje od 75.619,95 kuna- sudski postupak u tijeku od 2016. godine, prisilna naplata duga putem FINE nije uspjela
- za dugovanje od 22.176,78 kuna- dovršen sudski postupak za iseljenje, u tijeku provedba ovrhe radi iseljenja, prisilna naplata duga putem FINE nije uspjela
- za dugovanje od 21.531,34 kune- dovršen sudski postupak za iseljenje, obustavljen postupak provedbe ovrhe radi iseljenja, prisilna naplata duga putem FINE nije uspjela
- za dugovanje od 22.160,20 kuna- sudski postupak radi iseljenja u pripremi, upućena opomena pred otkaz, nije izvršena obveza
- za dugovanje od 16.752,66 kuna- sudski postupak radi iseljenja u pripremi, upućena opomena pred otkaz, nije izvršena obveza.

Za 3 dodatna najmoprimca koji imaju dugovanja veća od 2.000,00 kuna, u narednom periodu uputiti opomena pred pokretanje postupka otkaza ugovora, sukladno odredbama Zakona o najmu stanova.

Ovršni postupci radi naplate novčanih tražbina s osnove najamnine pokreće periodično Upravni odjel za proračun i financije, ukoliko najmoprimac ima dugovanje veće od okvirno 2.000,00 kuna prema Gradu.

Lista kvarova ne postoji, ali komunalni redari su tijekom 2019. godine izvršili nadzor ukupno 88 stanova, o čemu su sačinili zapisnike i utvrdili nedostatke svih pregledanih stanova (instalacije, stanje stana, stolarija itd.), te se isti saniraju sukladno osiguranim sredstvima u proračunu Grada Labina, uzimajući u obzir hitnoću i nužnost popravaka.

Prestanak ugovora o najmu stanova propisan je Zakonom o najmu stanova i Odlukom o davanju stanova u najam.

Ugovor o najmu stana (slobodno ugovoreni najmoprimci) sklapa se na razdoblje od 5 godina. Ugovor o najmu stana (zaštićeni najmoprimci) sklopljen je, sukladno Zakonu o najmu stanova, na neodređeno vrijeme.

Razlozi za raskid i otkaz ugovora o najmu stanova, propisani su:

- člankom 19. Zakona o najmu stanova:

„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:

1. ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,
2. ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja najmodavca,
3. ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom,
4. ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje
5. ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

(2) Najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga članka ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

(3) Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz stavka 2. ovog članka ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, odnosno Zakonu.

Članak 20.

(1) Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu stana ako:

- najmoprimac ili drugi korisnici zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,
- ako najmoprimac preinačuje stan, zajedničke prostorije i uređaje zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca.

(2) Najmodavac raskida ugovor o najmu stana u pisanom obliku, s obrazloženjem i rokom iseljenja iz stana koji ne može biti kraći od 15 dana.

Članak 21. Zakona o najmu stanova

(1) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme pored razloga iz članka 19. ovoga Zakona, ako se u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana sklopljen na neodređeno vrijeme samo ako je najmoprimcu osigurao drugi odgovarajući stan s pravima najma stana na neodređeno vrijeme.“

- člankom 32. Odluke o davanju stanova u najam propisano je sljedeće:

„Članak 32.

Najmodavac može, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slučajevima:

- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje neprekidno duže od tri mjeseca, s time da se smatra da stan nije korišten neprekidno i kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,

- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem;

- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama ugovora o najmu stana,

- ako najmoprimac koristi stan na način da ometa vlasnike odnosno korisnike posebnih dijelova zgrade u mirnom korištenju posebnih dijelova (stanova ili poslovnih prostora) i zajedničkih prostorija, dijelova i uređaja u zgradi.

Članak 34. Odluke

Kada najmoprimac ili njegov bračni drug steknu u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade u Republici Hrvatskoj, ugovor o najmu stana će se raskinuti, a najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari.

Rok za predaju stana u posjed najmodavcu iz prethodnog stavka ovog članka je 30 dana od dana kada je najmodavac najmoprimca izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana.

Članak 35. Odluke

Ukoliko se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana u najam, najmodavac će otkazati ugovora o najmu stana.

U slučaju iz prethodnog stavka ovoga članka najmoprimac je dužan najmodavcu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari, u roku od 8 dana od dana kada ga je na to pozvao najmodavac.“

Člankom 31. Zakona o najmu stanova, propisano je sljedeće:

„Pravo na zaštićenu najamninu nema najmoprimac koji:

- u dijelu stana obavlja poslovnu djelatnost,

- ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan.“

Iz navedenog proizlazi da zaštićeni najmoprimac (tj. najmoprimac koji je prije stupanja na snagu Zakona o najmu stanova imao stanarsko pravo) u slučaju da ima u vlasništvu useljivu kuću ili stan ne gubi pravo na status zaštićenog najmoprimca (ostaje najmoprimac na neodređeno vrijeme), ali više nema pravo na plaćanje zaštićene najamnine (2,70 kuna/m²), već mora plaćati slobodno ugovorenu najamninu (10,00 kuna/m²).

Za razliku od navedenog, slobodno ugovoreni najmoprimac, sukladno članku 34. Odluke o davanju stanova u najam, gubi pravo na najam gradskog stana ukoliko najmoprimac ili njegov bračni drug steknu u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu kuću ili stan.

Nastavno na navedeno, a vezano na Vaš upit da li ljudi koji steknu financijske mogućnosti za življenje i dalje žive u tim stanovima ili iseljavaju i stanovi se daju na korištenje onima kojima je to zaista potrebno, ističemo kako se financijski kriterij uzima u obzir pri formiranju liste prvenstva za dodjelu stanova u najam (ukupni prosječni mjesečni neto prihod podnositelja zahtjeva i članova obiteljskog domaćinstva ostvaren u prethodnoj godini ne smije prelaziti 50% posljednjeg objavljenog iznosa prosječne mjesečne neto plaće isplaćene u Republici Hrvatskoj po članu - na dan objave Javnog poziva) i pri dodjeli stanova u najam, ali pri produženju ugovora o najmu stana se isti kriterij ne razmatra, jer financijski kriterij nije ni zakonom ni odlukom propisani razlog za otkaz ugovora ni za produženje ugovora.

„Člankom 31. Odluke o davanju stanova u najam propisano je sljedeće:

Ugovor o najmu stana zaključuje se na određeno vrijeme od 5 godina.

Po isteku roka iz stavka 1. ove odluke, ugovor o najmu stana može se obnoviti za isto razdoblje pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz Ugovora.

Ugovor o najmu stana prestaje na način određen zakonom, ovom Odlukom i ugovorom.“

Za zaštićene najmoprimce financijski kriterij nije relevantan. Oni su po sili Zakona stekli svojstvo zaštićenog najmoprimca, te se s njima sklopio ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, plaćaju zaštićenu najamninu u iznosu od 2,70 kuna/m², a ukoliko steknu u vlasništvo stan ili kuću, nema osnove za otkaz ugovora, već samo gube pravo na zaštićenu najamninu i plaćaju onda slobodno ugovorenu najamninu u iznosu od 10,00 kuna/m².

Za sva daljnja pitanja i objašnjenja, stojimo na raspolaganju“.

S poštovanjem

PROČELNICA

Loreta Blašković, v.r.