



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Temeljem članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09, 153/09, 143712, 152/14., 81/15 i 94/17) u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17) i članka 61. Statuta Grada Pula – Pola („Službene novine“ Grada Pule, broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18) Gradonačelnik Grada Pule dana 20. rujna 2019. godine, donosi

**ODLUKU**  
**o reguliranju statusa**  
**korištenja stanova bez valjane pravne osnove kojima raspolaže Grada Pula**

**I**

Ovom se Odlukom, radi reguliranja statusa korištenja stanova bez valjane pravne osnove, a kojima raspolaže Grad Pula – Pola (u daljem tekstu: Grad), utvrđuju uvjeti i način rješavanja odnosa s osobama – korisnicima tih stanova.

Pod stanom kojim raspolaže Grad Pula podrazumijeva se stan koji je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada, odnosno stan na kojem Grad ima pravo raspolaganja i korištenja.

Pod članom domaćinstva podnositelja zahtjeva podrazumijeva se bračni drug kao i druge osobe koje s njim stanuju: potomak, pastorak i posvojenik, roditelj ili posvojitelj, izvanbračni drug.

**II**

Uvjeti koje mora ispunjavati korisnik stana kojeg koristi bez valjane pravne osnove su slijedeći:

- da su korisnik stana i članovi njegova domaćinstva državljani Republike Hrvatske;
- da korisnik stana i članovi njegova domaćinstva koriste stan u vlasništvu Grada Pule ili stan kojim raspolaže Grad Pula;
- da korisnik stana i članovi njegova domaćinstva koriste stan koji nije veći od stana koji bi korisniku pripadao sukladno odredbi članka 13. Odluke o davanju stanova u najam („Službene novine“ Grada Pule broj: 4/09 i 16/09), a ukoliko koristi stan veći od stana koji bi mu pripadao sukladno odredbi članka 13. Odluke o davanju stanova u najam („Službene novine“, Grada Pule, broj: 4/09 i 16/09) odluku o opravdanosti nastavka postupka za svaki pojedini slučaj donijet će Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke;
- da su korisnik stana i članovi njegova domaćinstva na dan 1.01.2019. godine imali prijavljeno prebivalište na adresi stana kojeg koriste bez valjanog pravnog osnova;
- da korisnik stana i članovi njegova domaćinstva nemaju i nisu imali u vlasništvu ili suvlasništvu stan ili kuću koji su otuđili na području Republike Hrvatske;
- da korisnik i članovi njegova domaćinstva ne ometaju ostale korisnike stanova u zgradi u mirnom korištenju njihovih stanova;



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- da je korisnik stana odnosno podnositelj zahtjeva podmirio dug po osnovi korištenja stana;
- da je korisnik stana podmirio ostale troškove vezane uz korištenje stana;
- da je korisnik stana podmirio sve troškove koje je Grad Pula imao u vezi eventualnog vođenja sudskog postupka iseljenja iz stana kojega koristi bez valjane pravne osnove, odnosno da je podmirio sve troškove vezane uz postupak prisilne naplate naknade za korištenje stana bez valjane pravne osnove.

Uvjeti iz stavka 1. ove točke trebaju biti zadovoljeni kumulativno.

### III

U svrhu provjere uvjeta iz prethodne točke ove Odluke Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu pismenim će putem pozvati osobe za koje postoji saznanje da bez valjane pravne osnove koriste stanove kojima raspolaže Grad da u roku 60 dana od dana zaprimanja poziva dostave slijedeće isprave i dokaze:

- državljanstvo – preslika Domovnice ili osobne iskaznice za korisnika stana i članove obiteljskog domaćinstva;
- prebivalište na stanu kojeg koriste bez valjane pravne osnove – Uvjerenje o prebivalištu izdano od nadležne Policijske uprave ili izjava dvojice suvlasnika odnosno korisnika posebnih dijelova zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan ovjerene odstrane Javnog bilježnika;
- vjenčani list za podnositelja zahtjeva ukoliko je u braku, te rodne listove za podnositelja zahtjeva i članove domaćinstva;
- za slučaj izvanbračne zajednice pismena izjava podnositelja zahtjeva uz potpis osobe s kojom podnositelj zahtjeva živi u izvanbračnoj zajednici i potpis dvojice svjedoka ovjerena kod Javnog bilježnika;
- vlastoručno potpisana izjava korisnika stana dana pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da podnositelj zahtjeva i članovi njegova obiteljskog domaćinstva nemaju ili nisu imali u vlasništvu ili suvlasništvu kuću ili stan na području Republike Hrvatske;
- potvrda zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Puli za podnositelja zahtjeva i članove njegova domaćinstva o vlasništvu ili suvlasništvu nekretnine na području općinskog suda;
- potvrda Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule, Odsjek za proračun i gospodarstvo da korisnik stana nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli s osnova korištenja stana bez valjane pravne osnove, odnosno da ne postoje dugovanja proizišla s osnova korištenja stana bez valjane pravne osnove, odnosno da su ista podmirena;
- vlastoručno potpisana izjava upravitelja zgrade ili predstavnika stanara zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan kojom se potvrđuje da korisnik stana i članovi domaćinstva ne ometaju ostale suvlasnike odnosno korisnike posebnih dijelova zgrade u mirnom korištenju svojih posebnih dijelova.

#### IV

U svrhu davanja prijedloga u svakom pojedinom predmetu, temeljem utvrđenih činjenica osniva se Povjerenstvo u sastavu:

1. Robert Cvek, zamjenik Gradonačelnika – predsjednik Povjerenstva
2. Aleksandar Matić, pročelnik Ureda Grada – zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Giordano Škuflić, p.o. Gradonačelnika pročelnik Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu – član Povjerenstva
4. Vesna Sajić, p.o. Gradonačelnika pročelnica Upravnog odjela za financije i opću upravu – član Povjerenstva
5. Nebojša Nikolić, p.o. Gradonačelnika pročelnik Službe za zastupanje Grada
6. Mirna Radolović, pomoćnica pročelnika u Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu
7. Hajdić-Golja Lovorka, pomoćnica pročelnika Ureda Grada.

Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

#### V

Na temelju zaprimljenih zahtjeva i potrebne dokumentacije, Povjerenstvo provodi postupak provjerom cjelovitosti pristigle dokumentacije te utvrđuje sve relevantne činjenice.

#### VI

Po provedbi postupka iz prethodne točke ove Odluke Povjerenstvo za svaki pojedini predmet za koji utvrdi da su ispunjeni uvjeti propisani ovom Odlukom, upućuje Gradonačelniku Grada Pule prijedlog Odluke o zaključivanju Ugovora o najmu stana sa korisnikom koji koristi stan bez valjane pravne osnove.

Ukoliko se u provedbi postupka utvrdi da korisnik stana nije dostavio potrebnu dokumentaciju, odnosno ukoliko se utvrdi da ne ispunjava propisane uvjete iz ove Odluke, Povjerenstvo će obavijestiti podnositelja zahtjeva o neispunjavanju uvjeta za reguliranje statusa u svezi korištenja stana bez valjane pravne osnove.

U slučajevima iz stavka 2. ovoga članka, Grad će pokrenuti postupak predaje u posjed stana koji se koristi bez valjane pravne osnove.

#### VII

Na temelju Odluke Gradonačelnika Grada Pule o zaključivanju Ugovora o najmu stana s korisnikom koji koristi stan bez valjane pravne osnove sklopit će se Ugovor o najmu stana.

Ugovor se zaključuje u pismenom obliku u obliku javnobilježničkog akta.

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme, u trajanju od 5 godina.

## VIII

Sva ostala pitanja koja nisu regulirana ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj: 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i Odluke o davanju stanova u najam („Službene novine“ Grada Pule, broj: 7/09 i 16/09).

## IX

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o reguliranju postojećih stanja u svezi korištenja stanova bez valjane pravne osnove kojima raspolaže Grada Pula KLASA: 371-01/10-01/179, URBROJ: 2168/01-04-03-01-0019-10-2 od 11. svibnja 2010. godine.

KLASA:371-02/19-02/13  
URBROJ:2168/01-03-06-00-0358-19-3  
Pula, 20. rujna 2019.

**GRADONAČELNIK**  
**Boris Miletić**

# OBRAZLOŽENJE

## I PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je članak 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 35/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) u vezi s člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj ) samoupravi („Narodne novine“, broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17) i članak 61. Statuta Grada Pula – Pola („Službene novine Grada Pule“, broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

## II OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Prijedlogom Odluke uređuje se pitanje reguliranja statusa korisnika stanova koji iste koriste bez valjane pravne osnove.

## III PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Stanovi u vlasništvu Grada Pule koji se koriste temeljem valjane pravne osnove, koriste se temeljem ugovora o najmu stana koji su s njihovim korisnicima zaključeni sukladno odredbama Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i Odluke Grada Pule o davanju stanova u najam („ Službene novine“ Grada Pule broj: 4/09, 16/06).

Nažalost, navedeno nije moguće ostvariti u potpunosti obzirom na pojavu useljenja u stanove bez valjane pravne osnove, kao i na činjenicu nastavka korištenja stanova nakon prestanka osnova za korištenje istih.

Grad Pula inače kontinuirano kroz dugi niz godina putem Liste prvenstva za dodjelu stanova u najam rješava stambeno pitanje dijela građana koji nisu u mogućnosti samostalno osigurati stan za sebe i svoje obitelji.

Valja naglasiti da će se u slučaju sklapanja ugovora o najmu stana s osobama koje bespravno koriste stanove svakako smanjiti broj građana kojima će se stambeno pitanje rješavati osnovom uvrštenosti na Listu prvenstva.

Uvidom u evidencije Grada Pule utvrđeno je da Grad Pula raspolaže sa 111 stanova, u kojima su evidentirani korisnici koji iste koriste bez valjanog pravnog osnova.

Broj od 111 „bespravnih“ korisnika stanova je sigurno i veći, budući neke od stanove, a kojima raspolaže Grad Pula, na kojima su kao korisnici evidentirane osobe temeljem valjanog pravnog osnova, iste ne koriste, već ih koriste treće fizičke osobe.

Cilj donošenja ove Odluke je legalizacija statusa korisnika stanova, a koje isti koriste bez pravnog osnova. Na ovaj način bi Grad Pula s ovim korisnicima imao zaključene ugovore o najmu, te eventualno za slučaj neplaćanja potraživanja s osnova korištenja stanova osigurao naplativost istih.

Prijedlogom navedene Odluke predlaže se legalizacija statusa „bespravnih“ stanara.

Svakako da je jedan od osnovnih uvjeta da je korisnik stana u posjedu istog te da nema nepodmirenih dugovanja s osnova korištenja stana (većina „bespravnih“ korisnika zadužena je plaćanjem naknade za korištenje stana te se vode i kao obveznici komunalne naknade).

Procjena svih bitnih činjenica će se vršiti za svaki pojedinačni slučaj posebno i to naročito u odnosu utvrđivanja svih činjenica vezanih za korištenje stana, način korištenja stana, održavanje stana od strane korisnika, plaćanje troškova stanovanja te u odnosu na socijalni, materijalni i obiteljski status korisnika stanova.

Nadalje, Prijedlogom Odluke propisan je postupak u svezi reguliranja statusa osoba koje koriste stanove bez valjanog pravnog osnova, odnosno Odluku o reguliranju statusa ovih korisnika donosi Gradonačelnik Grada Pule.

Prava i obveze ovih korisnika koja bi proizišla iz njihova novog statusa utvrđena su odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke Grada Pule o dodjeli stanova u najam.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje ove Odluke.

#### **IV FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA**

Provedba ove Odluke ne iziskuje osiguranje dodatnih sredstava u Proračunu Grada Pule.

P.O. GRADONAČELNIKA  
Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.