

Temeljem članka 19. stavak 1. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj: 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20) Gradonačelnik Grada Pule dana 02. rujna 2021. godine, donosi

ODLUKU

o otkazu Ugovora o najmu stana (sa zaštićenom najamninom)

Klasa: 371-02/99-02/4, Urbroj: 2168/01-03-04-99-
od 27. listopada 1999. godine

I

Otkazuje se ugovor o najmu stana (sa zaštićenom najamninom), Klasa: 371-02/99-02/4, Urbroj: 2168/01-03-04-99- od 27. listopada 1999. godine sklopljen između Grada Pule, kao najmodavca i Jažić Fatime kao najmoprimca, za stan u stambenoj zgradi u Puli, Tartinijeva ulica 31, koji se sastoji od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka, dvije sobe, sobice, WC-a na balkonu, balkon, terase, ravni prohodni krov-trijem i ostava, ukupne površine 92,43 m².

II

Ugovor o najmu stana (sa zaštićenom najamninom), Klasa: 371-02/99-02/4, Urbroj: 2168/01-03-04-99- od 27. listopada 1999. godine otkazuje se iz razloga što su najmoprimac i članovi domaćinstva ometali druge korisnike zgrade u mirnom korištenju stanova.

III

Najmoprimac je dužan predati najmodavcu stan iz točke I. slobodan od stvari i osoba, u roku 30 dana od dana zaprimanja ove Odluke.

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:371-01/18-01/145
URBROJ:2168/01-05-01-0358-21-10
Pula, 02. rujna 2021.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

O B R A Z L O Ž E N J E

I PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je članak 19. stavak 1. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20).

II OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Prijedlogom Odluke predlaže se otkaz Ugovora o najmu stana (sa zaštićenom najamninom) sklopljen s Jažić Fatimom.

III PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Grad Pula je vlasnik stana u Puli, na adresi Tartinijeva ulica 31, koji se sastoji od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka, dvije sobe, sobice, WC-a na balkonu, balkon, terase, ravni prohodni krov-trijem i ostava, ukupne površine 92,43 m².

Temeljem Ugovora o najmu stana Klasa: 371-02/99-02/4, Urbroj: 2168/01-03-04-99-od 27. listopada 1999. godine korisnik navedenog stana bila je Jažić Fatima. Navedenim ugovorom utvrđeni su kao članovi domaćinstva koji će zajedno s njom koristiti stan kćerka Nirmana Jupiće, zet Meho Jupiće i unuci Kerin Jupiće i Lamija Jupiće.

Već dugi niz godina (počevši od 2012. godine), Odsjek za upravljanje imovinom zaprima primjedbe vlasnika posebnih dijelova zgrade u kojima navode da najmoprimac Grada Pule svojim ponašanjem i ponašanjem članova svoga domaćinstva ometa ostale suvlasnike zgrade u mirnom korištenju svojih stanova.

Osobit problem predstavlja član domaćinstva najmoprimca, unuk koji u zgradi stvara ekscesne situacije koje se ponavljaju iz godine u godinu. Učestala je pojava velike buke u stanu kojeg koristi zaštićeni najmoprimac u smislu galame i vike. Prisutno je okupljanje većeg broja nepoznatih osoba u društvu člana domaćinstva Jažić Fatime koje na zajedničkim dijelovima zgrade (stubište) konzumiraju opojne stvari te uništavanje zajedničkih dijelova zgrade (prljanje zidova, uništavanje ulaznih vrata na zgradi, bacanje smeća).

Policajska uprava Istarska je dostavila očitovanje iz kojeg proizlazi da je sama korisnica stana Jažić Fatima u više navrata intervenirala kod policijske uprave i prijavljivala neprimjereno ponašanje unuka.

Dana 7.09. 2020. godine u prostorijama upravnog odjela saslušan je najmoprimac kojom prilikom je negirao sve primjedbe ostalih vlasnika posebnih dijelova zgrade u Puli, Tartinijeva 31.

Međutim nakon što je najmoprimac Grada saslušan u Upravnom odjelu i upozoren na posljedice neprimjerenog ponašanja njega i članova domaćinstva, uslijedile su prijave neprimjerenog ponašanja od strane korisnika stana.

Mišljenje ovog Odjela da naprijed navedeno ponašanje najmoprimca Grada ne predstavlja uobičajeni i civilizirani način ponašanja u stambenoj zgradi te da se slijedom navedenog ne može smatrati da Jažić Fatima ne ometa druge korisnike zgrade u mirnom korištenju njihovih stanova.

Slijedom navedenog, nesporno je da su u konkretnom slučaju ispunjeni razlozi za otkaz ugovora o najmu stana propisani navedenim člankom 19. stavkom 1. točkom 3. Zakona o najmu stanova kojom je propisano da 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 ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom.

Odredbom članka 19. stavak 2. Zakona o najmu stanova propisano je da najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. navedenog članka ako ga prethodno pismeno ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razlog za otkaz.

Stavkom 3. istog članka propisano je da najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz stavka 2. članka ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, odnosno Zakonu.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje Odluke o otkazu Ugovora o najmu stana (sa zaštićenom najamninom), Klasa: 371-02/99-02/4, Urbroj: 2168/01-03-04-99- od 27. listopada 1999. godine.

IV FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

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

P.O. GRADONAČELNIKA
Dijana Ažić, dipl.iur.