

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 31. siječnja 2022. godine, donosi

ODLUKU

o otkazu Ugovora o najmu stana (sa zaštićenom najamninom)

Klasa: 371-02/13-02/298, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0358-13-4
od 29. listopada 2013. godine

I

Otkazuje se ugovor o najmu stana (sa zaštićenom najamninom), Klasa: 371-02/13-02/298, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0358-13-4 od 29. listopada 2013. godine sklopljen između Grada Pule, kao najmodavca i Radolović Alena kao najmoprimca, za stan u stambenoj zgradi u Puli, Raška ulica 7, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice, nužnika, hodnika i lođe, ukupne površine 52,34 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 je najmoprimac namjerno u stanu izazvao požar te time prozročio materijalnu štetu i doveo u opasnost ljudske živote i imovinu cijele zgrade.

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:371-01/22-01/2
URBROJ:2163-7-05-03-0358-22-4
Pula, 31. siječnja 2022.

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 Radolović Alenom.

III PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Grad Pula je vlasnik stana u Puli, na adresi Raška ulica 7/I kat, površine 52,34 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice, nužnika, hodnika i lođe.

Temeljem Ugovora o najmu stana Klasa: 371-02/13-02/298, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0358-13-4 od 29. listopada 2013. godine korisnik navedenog stana je Radolović Alen. Navedenim ugovorom utvrđeno je da će sam koristiti stan.

Već dugi niz godina Odsjek za upravljanje imovinom zaprimao je primjedbe vlasnika posebnih dijelova zgrade u kojima navode da najmoprimac Grada Pule svojim ponašanjem ometa ostale suvlasnike zgrade u mirnom korištenju svojih stanova te da svojim ponašanjem predstavlja opasnost za njihove živote.

Dana 4. siječnja 2022. godine ovaj upravni odjel zaprimio je dojavu Policijske uprave Istarske broj: 511-08-21/3-K-1191-21 J.Š. od 28. prosinca 2021. godine kojom smo obaviješteni da je dana 22. prosinca 2021. godine Radolović Alen namjerno izazvao požar u stanu u vlasništvu Grada Pule, kojega koristi u statusu zaštićenog najmoprimca. Požar je izazvan u jugoistočnom dijelu stana, dnevnom boravku zbog čega je došlo do začađenja, zacrnjenja, oštećenja zidova i stropova u vidu otpadanja žbuke sa zidova i izgaranja knauf ploča na stropu, razbijanja prozorskih stakala te potpunog izgaranja svog namještaja u predmeta u prostoriji. U ostalim dijelovima stana došlo je do oštećenja samo u vidu zacrnjenosti zidova, stropova, namještaja i predmeta čime je prouzročena materijalna šteta, te su dovedeni u opasnost ljudski životi i imovina cijele zgrade.

Zapaljenjem stana došlo je do oštećenja i u drugim stanovima u zgradi kao i zajedničkim dijelovima zgrade.

Dana 22. prosinca 2021. godine djelatnici Policijske uprave Istarske pečatirali su predmetni stan, a korisnik stana uhićen je u svezi počinjenog kaznenog djela.

Dana 28. prosinca 2021. godine na zapisnik u Odsjeku izjavu je dala predstavica stanara zgrade u Puli, Raška 7 koja je ukazala na neprihvatljivost ponašanja najmoprimca Grada Pule te u spis dostavila izjave ostalih suvlasnika zgrade koji zahtijevaju od Grada, kao vlasnika stana da otkáže ugovor o najmu stan zaključen s Radolović Alenom.

Iz svega naprijed navedenog jasno je da ponašanje najmoprimca Grada ne predstavlja uobičajeni i civilizirani način ponašanja u stambenoj zgradi te da se svojim ponašanjem predstavlja opasnost za živote suvlasnika zgrade , a tako i za imovinu zgrade.

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 uvijeti 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: 371-02/13-02/298, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0358-13-4 od 29. listopada 2013. godine.

IV FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

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

PROČELNIK
Robert Stemberger, dipl.ing.geod.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA
POLICIJSKA UPRAVA ISTARSKA
POLICIJSKA POSTAJA PULA-POLA

Broj: 511-08-21/3-K-1191-21.J.Š.
Pula, 28.12.2021. god.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA
2168/01-05 UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI
SUSTAV I UPRAVLJANJE IMOVINOM

Primijeno:	04-01-2022
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.
371-01/2201/2	03
Uredbeni broj:	Pril. Vrij.
511-22-1	

GRAD PULA

Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom
Pula, Forum 2

PREDMET: **ALEN RADOLOVIĆ**,
obavijest, dostavlja se.-

Dana 22.12.2021. godine oko 06:00 sati Alen Radolović, sin Laze i pok. Licie Knapić, rođ. 03.10.1976. godine u Puli, s prebivalištem u Puli, Raška ulica 7, dok se nalazio u stanu kojeg koristi na prvom katu zgrade, u Puli, Raška ulica kbr.7, vlasništvo Grada Pule, namjerno je izazvao požar u istome stanu i to u jugoistočnom dijelu stana, dnevnom boravku, uslijed čega je došlo do začađenja, zacrnjenja, oštećenja zidova i stropova u vidu otpadanja žbuke sa zidova i izgaranja knauf ploča na stropu, razbijanja prozorskih stakala te potpunog izgaranja svog namještaja i predmeta u prostoriji, a u ostalim prostorijama (hodnik, kuhinja, spavaća soba te improvizirani toalet na prostoru balkona) došlo je do oštećenja samo u vidu zacrnjenosti zidova, stropova, namještaja i predmeta čime je prouzročio neutvrđenu materijalnu štetu i doveo u opasnost ljudske živote i imovinu cijele zgrade.

Na mjestu događaja obavljen je očevid, a prikupljene su i ostale obavijesti koje su u svezi KD-a „Dovođenje u opasnost života i imovine općeopasnom radnjom ili sredstvom“ uz Kaznenu prijavu dostavljene Općinskom državnom odvjetništvu u Puli.

Naime, dana 22.12.2021 god. nakon zapaljenja stana i lošeg psihičkog stanja Alenu Radoloviću pružena je liječnička pomoć, a potom je navedenog dana smješten na Odjel psihijatrije OB Pula gdje je liječen do dana 27.12.2021 god. a nakon toga je uhićen u svezi gore navedenog KD-a.

Operativnim radom na terenu došlo se do saznanja da je predmetni stan u vlasništvu Grada Pule, da ga je imala na korištenju Alenova majka Licia Knapić, rođeno prezime Radolovich, rođ. 05.02.1943 god. u Marčani s prebivalištem u Puli, Raška ulica kbr.7, do 11.03.2011 god. kada je preminula.

Sa Liciom u stanu živio je sin Alen Radolović i Lician izvanbračni suprug Sanjin Mazić rođ. 26.04.1955 god. a nakon što je Licia preminula te zbog lošeg Alenovog ponašanja prema Sanjinu isti je odselio sa navedene adrese i nastanio se u samačkom hotelu Uljanika u Puli.

Kako se radi o stanu vašeg vlasništva, a zapaljenjem istog došlo je do djelomičnih oštećenja i u drugim stanovima na navedenoj adresi, stoga vam gore navedeno dostavljamo na znanje i eventualno poduzimanje mjera iz vaše nadležnosti.

S poštovanjem,



GRAD PULA (OIB 795177841355) zastupan po gradonačelniku Miletić Borisu, kao vlasnik stana (u daljem tekstu: najmodavac) s jedne strane i RADOLOVIĆ ALEN (OIB 83076856890) iz Pule, Raška ulica 7 (u daljem tekstu: najmoprimac), s druge strane, temeljem Odluke Gradonačelnika Grada Pule Klasa: 371-02/13-02/298, Urbroj: 2168/01-04-03-01-0358-13-3 od 22. listopada 2013. godine, zaključuju sljedeći

UGOVOR O NAJMU STANA (sa zaštićenom najamninom)

I

Najmodavac daje najmoprimcu u najam stan u stambenoj zgradi u Puli, Raška ulica 7, I kat, površine 52,34m², koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, nužnika., hodnika i lođe.

II

Najmoprimac će koristiti stan sam.

III

Ugovorne strane ugovaraju mjesečnu zaštićenu najamninu u iznosu od 136,80 kuna (slovima: stotridesetšestkunaosamdesetlipa) utvrđenu na temelju Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“, br. 40/97, 117/05).

Najamnina se plaća mjesečno na žiro račun otvorenog kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb broj: 2360000-1835900006 - Grad Pula, najkasnije do 10-og u mjesecu.

Najmodavac stana dužan je dostaviti najmoprimcu izračun visine zaštićene najamnine za kalendarsku godinu izrađen prema odredbama Uredbe , te obračun za akontacijsko razdoblje.

Do utvrđivanja novog iznosa zaštićene najamnine za tekuću godinu, najmoprimac plaća akontaciju u visini najamnine iz prethodne godine.

Ukupnu razliku od akontacije do pune najamnine, najmoprimac se obvezuje da će bez posebne opomene uplatiti najmodavcu uz prvu sljedeću mjesečnu najamninu nakon dostave izračuna zaštićene najamnine i obračuna za akontacijsko razdoblje.

Najmoprimac se obvezuje najamninu utvrđenu prema navedenoj Uredbi plaćati bez izmjene ovog Ugovora, a na temelju dostavljenog izračuna najamnine od najmodavca. .



IV

Najmoprimac se obvezuje za vrijeme najamnog odnosa plaćati sve troškove u svezi sa stanovanjem, i to račune za odvoz smeća, utrošenu vodu, električnu energiju kao i komunalnu naknadu.

V

Najmodavac daje u najam stan koji je predmet ovog Ugovora u stanju u kojem se stan nalazi na dan sklapanja ovog Ugovora.

Najmoprimac je dužan koristiti se stanom tako da ga čuva od oštećenja.

Sastavni dio ovog Ugovora je Zapisnik o bodovanju stana.

VI

Troškove popravka nastale redovitim korištenjem stana snosit će najmoprimac.

Najmodavac se ne obvezuje snositi troškove poboljšanja uvjeta stanovanja.

VII

Najmoprimac se može koristiti stanom samo za stanovanje, a zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi, te zemljištem koje služi za uporabu zgrade u skladu s njihovom namjenom.

Najmoprimac ne može dati drugoj osobi stan ili dio stana u podnajam ili ga iznajmljivati kao privremeni smještaj.

VIII

Najmoprimac je dužan omogućiti najmodavcu pregled stana i ostalih prostorija kojima se koristi na temelju ovog Ugovora, kad se za to ukaže potreba.

IX

Ovaj Ugovor zaključuje se na neodređeno vrijeme.

Najmodavac može otkazati odnosno raskinuti Ugovor o najmu stana na način i pod uvjetima utvrđenim Zakonom o najmu stanova.

X

Na prava i obveza ugovornih strana koja nisu uređena ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o najmu stanova.

XI

Ovaj Ugovor sačinjen je šest primjeraka, od kojih najmoprimac zadržava dva primjerka, dok ostale primjerke zadržava najmodavac za svoje potrebe.



XII

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Klasa: 371-02/13-02/298
Urbroj:2168/01-04-03-01-0358-13-4
Pula, 29.10.2013

NAJMOPRIMAC

Radolović Alen

