



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Temeljem članka 37. i 38. Zakona o najmu stanova (Narodne novine broj: 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20) i članka 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine - Bollettino ufficiale Pula - Pola, broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 12. prosinca 2023. godine, donosi

ODLUKU
o zaključivanju Ugovora o najmu stana
(sa zaštićenom najamninom)

I

Grad Pula- Pola zaključit će Ugovor o najmu stana (sa zaštićenom najamninom) s ENVEROM ČULJANĐI (OIB: 91030866397) – najmoprimac.

II

Stan iz točke I. ove Odluke nalazi se u stambenoj zgradi u Puli, Scalierova ulica 1/II kat, površine 66,65 m², koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, nužnika i nepokrivene terase.

III

Najmoprimac će koristiti stan sa:
JASMINOM ČULJANĐI (OIB: 1699425835) – supruga najmoprimca,
BARBAROM ČULJANĐI (OIB: 25174399938) – kćerka najmoprimca,
TATJANOM ČULJANĐI (OIB: 14584769756) – kćerka najmoprimca,
KRISTIANOM PODJANIN (OIB: 38344418254) – unuk najmoprimca,
LEONOM PODJANIN (OIB: 66269388119) – unuk najmoprimca,
TEODOROM PODJANIN (OIB: 71641582544) – unuk najmoprimca.

IV

Provođenje ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinsko – pravne poslove.

V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:940-02/23-02/10
URBROJ:2163-7-05-01-0358-23-3
Pula, 12. prosinac 2023.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

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 37. i članak 38. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18) i članak 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

II OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Prijedlogom Odluke uređuje se pitanje zaključivanja Ugovora o najmu stana (sa zaštićenom najamnikom) sa Čuljandi Enverom unukom bivšeg zaštićenog najmoprimca Harenduk Marije.

III PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Grad Pula je vlasnik stana u zgradi u Puli, Scalierova ulica 1/II kat, površine 66,65 m² koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, nužnika i nepokrivene terase.

Bivši korisnik stana Harendžuk Mario isti je koristio temeljem Ugovora o korištenju stana sklopljenim sa Stambenim poduzećem Pula dana 10.06.1966. godine.

Po smrti Harenduk Maria 4.studenog 1986. godine supruga Marija dana 10.12.1987. godine podnijela je zahtjev da se ugovor o korištenje stana prenese na njezino ime. U zahtjevu je između ostalog navela da stan koristi sa kćerkom Čuljandi Marijanom i sinom.

Po ovom zahtjevu nije postupljeno, odnosno sa podnositeljicom zahtjeva nije zaključen ugovor o najmu stana već je dana 24.05.1988. godine SIZ za stambenu oblast i komunalne djelatnosti Općine Pula donio Rješenje broj: 3-240/988 od 24.05.1988. godine kojim je Harenduk Mariji određena visina mjesečne stanarine.

Po smrti Harenduk Marije dana 21. siječnja 2001. godine stan je nastavila koristiti Marijana Čuljandi sa svojim sinom Enverom. Korisnica Marijana Čuljandi preminula je dana 20. ožujka 2001. godine, a stan je i dalje nastavio koristiti sin Čuljandi Enver, njegova supruga s kojom je vjenčan 27. veljače 1991. godine, te njihove kćerke Barbara Čuljandi i Tatjana Čuljandi, te djeca kćerke Tatjane Čuljandi, Kristian Podjanin, Leon Podjanin i Teodora Podjanin. Sve navedene osobe imaju evidentirano prebivalište na adresi Scalierova ulica 1.

Čuljandi Enver podnio je dana 27.11.2023 godine zahtjev da se s njim zaključi ugovor o najmu. U zahtjevu je naveo da stan koristi sa suprugom, dvoje djece i unučadi,

Odredbom članka 30. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, broj: 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 (dalje u tekstu ZN) propisano je da danom stupanja na snagu ZN-a prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle po propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu istoga, te iste stječu prava i obveze najmoprimca.

Odredbom članka 33. stavak 2. ZN-a propisano je da je zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana najmoprimac dužan podnijeti vlasniku stana u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ZN-a.

Zakon o najmu stanova stupio je na snagu dana 5. studenog 1996. godine.

Danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova status zaštićenog najmoprimca stekla je Harenduka Marija sa članovima svoga domaćinstva, kćerkom Marijanom i djecom. Međutim zbog neukosti nije podnijela zahtjev sa usklađenjem ugovora sukladno odredbama ZN-a.

Rok propisan u članku 33. st. 2. ZN-a nije prekluzivne naravi, te nepoštivanje istog ne dovodi do gubitka prava na sklapanje ugovora o najmu stana, s obzirom na činjenicu da nositelji stanarskog prava ex lege danom stupanja na snagu stječu položaj najmoprimca. Dakle položaj najmoprimca stječe se po samom zakonu, pa za postojanje prava i obveza koje proizlaze iz najma stana nije neophodno sklopiti i ugovor o najmu stana. Stoga, propust najmoprimca da zatraži sklapanje ugovora o najmu stana u roku propisanom u članku 33. st. 2 ZN-a nema za posljedicu prestanak prava na temelju zakona nastalog najamnog odnosa.

Kako su u međuvremenu preminule Harenduk Marija i Čuljandi Marjana, Čuljandi Enver i Čukljandi Jasmina, te njihova djeca i unuci nastavili su koristiti stan

Sukladno odredbi članka 37. i 38. ZN-a Čuljandi Enver je stekao položaj zaštićenog najmoprimca na predmetnom stanu, dok se preostalim članovima obitelji priznaje status člana domaćinstva i kao takvi će biti evidentirani kao korisnici stana.

Potvrdom Odsjeka za proračun i naplatu prihoda Grada Pula-Pola KLASA: 371-01/23-01/54, URBROJ 2163-7-03-01-0037-23-1 od 06.12.2023. godine potvrđeno je na predmetnom stanu ne postoje dugovanja vezana uz korištenje istog.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje Odluke o zaključivanju Ugovora o najmu stana (sa zaštićenom najaminom) sa Čuljandi Enverom.

IV FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

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

p.o. PROČELNICA
Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.