



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradonačelnik

KLASA: .371-01/24-01/44

URBROJ: 2117-1-01-24-03

Dubrovnik, 03. rujna 2024.

Temeljem čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 48. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 2/21), gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Zaključka o sklapanju Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom sa Suzanom Hasan i dostavlja Gradskom vijeću na raspravu i odlučivanje.
2. Izvjestitelj u ovom predmetu bit će pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Marijeta Hladilo.

Gradonačelnik
Mato Franković



DOSTAVITI:

1. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje;
2. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove;
3. Suzana Hasan, Međine 70, Žuljana;
4. Služba Gradskog vijeća, ovdje;
5. Evidencija, ovdje.



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje
imovinom, opće i pravne poslove
KLASA: 371-01/24-01/44
URBROJ: 2117-1-08-24-02
Dubrovnik, 03. rujna 2024.

Upravni odjel za poslove gradonačelnika
n/p Gradonačelnika
- ovdje

Predmet: Prijedlog zaključka o sklapanju Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom na određeno vrijeme sa Suzanom Hasan;

Grad Dubrovnik zaprimio je dana 03. rujna 2024. godine, KLASA: 371-01/24-01/44, URBROJ: 15-24-01, zamolbu Suzane Hasan u kojoj navodi da je majka troje djece, Petre (9 godina), Karmen (8 godina) i Lukasa (9 godina). Lukas boluje od cerebralne paralize te je neurorizično dijete, liječi se u Dubrovniku te pohađa programe u udruzi Dva skalina. Zbog sinovog liječenja, pohađanja škole njege, blizine bolnice za slučaj učestalih hitnih intervencija, gđa. Hasan moli da joj se dodijeli gradski stan u blizini bolnice, s obzirom da učestali dolazak s Pelješca gdje trenutno prebivaju uzrokuje velike financije troškove i nepravovremenu lječničku pomoć. Uz zahtjev prilaže i sinovu lječničku dokumentaciju.

Grad Dubrovnik može gradski stan dati u najam izvan liste reda prvenstva:

- osobama od posebnog značenja za Grad Dubrovnik iz područja znanosti, zdravstva, kulture, športa i sl., temeljem priznatih rezultata, vodeći prije svega računa o njihovom doprinosu svekolikom razvitku Grada Dubrovnika ili o deficitarnosti profesija za koje se ocijeni da su prijeko potrebne Gradu Dubrovniku,
- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Dubrovnika koji je onesposobljen za redovnu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i sl.), ruševnosti zgrade, odnosno stana, a čiju onesposobljenost, utvrdi ovlašteni sudski vještak po nalogu nadležnog upravnog odjela,
- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Dubrovnika za koji je doneseno rješenje o uklanjanju zgrade zbog dotrajalosti i ugrožene stabilnosti,
- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Dubrovnika u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Grad ili kada je u pitanju interes ili obveza Grada,

- osobama koje su u najmu stana u vlasništvu Grada Dubrovnika radi oslobađanja tog stana za druge namjene,
- u drugim društveno opravdanim slučajevima.

O davanju gradskog stana u najam na osnovi odredbi članka 9. stavka 1. Odluke odlučuje Gradsko vijeće na prijedlog povjerenstva za davanje stanova u najam, a po prethodnoj inicijativi nadležnog upravnog odjela Grada Dubrovnika.

S osobama koje ostvare pravo na najam stana na osnovi članka 9. stavka 1. Odluke, a nemaju status zaštićenog najmoprimca na neodređeno vrijeme, zaključuje se ugovor o najmu stana na određeno vrijeme sa slobodno ugovorenom najamninom sukladno odredbama ove Odluke i zaključku Gradskog vijeća, u trajanju do najviše 5 godina.

Nadalje, Republika Hrvatska je temeljem Ugovora o uporabi Broj: 121-03/2024, kao vlasnik dala Gradu Dubrovniku na uporabu četiri stana na području Grada Dubrovnika, a u svrhu rješavanja stambenog pitanja te dodjele mladim obiteljima na korištenje pod uvjetima utvrđenim Odlukom o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj 15/23, u daljnjem tekstu: Odluka) i Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika u svrhu rješavanja stambenog pitanja obitelji s više djece na području povijesne jezgre Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj 15/23).

Slijedom navedenog, a na prijedlog Povjerenstva sa sjednice održane 03. rujna 2024. Grad Dubrovnik voljan je stan kojim gospodari temeljem navedenog Ugovora o uporabi, a nalazi se na adresi Gabra Rajčevića 15, na prvom katu neto korisne površine 69,15 m², kojem pripada loggia na prvom katu neto korisne površine 2,56 m², koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 536/62, upisan u zk.ul.br. 1441, u k.o. Gruž, dati u najam Suzani Hasan na određeno vrijeme.

Zaključno, a temeljem čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20.) i članka 48. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 2/21), predlaže se Gradonačelniku donijeti sljedeći;

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Zaključka o sklapanju Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom s Suzanom Hasan i dostavlja Gradskom vijeću na raspravu i odlučivanje.
2. Izvjestitelj u ovom predmetu bit će pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Marijeta Hladilo.



Privitci:

1. **Tekst Zaključka Gradonačelnika o sklapanju Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamnikom sa Suzanom Hasan i dostava Gradskom vijeću na raspravu i donošenje;**
2. **Tekst Zaključka Gradskog vijeća Grada Dubrovnika o sklapanju Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamnikom sa Suzanom Hasan;**
3. **Prijedlog teksta Ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamnikom.**

Dostaviti:

1. **Naslov, ovdje**
2. **Pismohrana, ovdje**

Gradsko vijeće

KLASA:

Ur.br:

Dubrovnik,

Na temelju čl. 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), čl. 39. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj: 2/21), Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, br. 15/23) te Pravilnika o određivanju obveznika plaćanja i o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje slobodno ugovorene najamnine za korištenje stanom u vlasništvu Grada Dubrovnika i naknade glede koristi od uporabe stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika bez valjane pravne osnove ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 11/16 i 25/21), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na ___sjednici održanoj___donijelo je

ZAKLJUČAK

1. Grad Dubrovnik daje Suzani Hasan u najam stan kojim gospodari temeljem Ugovora o uporabi Broj: 121-03/2024 sklopljenim sa Republikom Hrvatskom, a nalazi se na adresi Gabra Rajčevića 15, na prvom katu neto korisne površine 69,15 m², kojem pripada loggia na prvom katu neto korisne površine 2,56 m², koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 536/62, upisan u zk.ul.br. 1441, u k.o. Gruž, na određeno vrijeme od 5 godina.
2. Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Dubrovnika potpisati Ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom.
3. Prijedlog teksta Ugovora čini sastavni dio ovog Zaključka.

Obrazloženje

Grad Dubrovnik zaprimio je dana 03. rujna 2024. godine, KLASA: 371-01/24-01/44, URBROJ: 15-24-01, zamolbu Suzane Hasan u kojoj navodi da je majka troje djece, Petre (9 godina), Karmen (8 godina) i Lukasa (9 godina). Lukas boluje od cerebralne paralize te je neurorizično dijete, liječi se u Dubrovniku te pohađa programe u udruzi Dva skalina. Zbog sinovog liječenja, pohađanja škole njege, blizine bolnice za slučaj učestalih hitnih intervencija, gđa. Hasan moli da joj se dodijeli gradski stan u blizini bolnice, s obzirom da učestali dolazak s Pelješca gdje trenutno prebivaju uzrokuje velike financije troškove i nepravovremenu lječničku pomoć. Uz zahtjev prilaže i sinovu lječničku dokumentaciju.

Grad Dubrovnik može gradski stan dati u najam izvan liste reda prvenstva:

- osobama od posebnog značenja za Grad Dubrovnik iz područja znanosti, zdravstva, kulture, športa i sl., temeljem priznatih rezultata, vodeći prije svega računa o njihovom doprinosu svekolikom razvitku Grada Dubrovnika ili o deficitarnosti profesija za koje se ocijeni da su prijeko potrebne Gradu Dubrovniku,
- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Dubrovnika koji je onesposobljen za redovnu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i sl.), ruševnosti zgrade, odnosno stana, a čiju onesposobljenost, utvrdi ovlašteni sudski vještak po nalogu nadležnog upravnog odjela,

- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Dubrovnika za koji je doneseno rješenje o uklanjanju zgrade zbog dotrajalosti i ugrožene stabilnosti,
- osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada Dubrovnika u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Grad ili kada je u pitanju interes ili obveza Grada,
- osobama koje su u najmu stana u vlasništvu Grada Dubrovnika radi oslobađanja tog stana za druge namjene,
- u drugim društveno opravdanim slučajevima.

O davanju gradskog stana u najam na osnovi odredbi članka 9. stavka 1. Odluke odlučuje Gradsko vijeće na prijedlog povjerenstva za davanje stanova u najam, a po prethodnoj inicijativi nadležnog upravnog odjela Grada Dubrovnika.

S osobama koje ostvare pravo na najam stana na osnovi članka 9. stavka 1. Odluke, a nemaju status zaštićenog najmoprimca na neodređeno vrijeme, zaključuje se ugovor o najmu stana na određeno vrijeme sa slobodno ugovorenom najamninom sukladno odredbama ove Odluke i zaključku Gradskog vijeća, u trajanju do najviše 5 godina.

Nadalje, Republika Hrvatska je temeljem Ugovora o uporabi Broj: 121-03/2024, kao vlasnik dala Gradu Dubrovniku na uporabu četiri stana na području Grada Dubrovnika, a u svrhu rješavanja stambenog pitanja te dodjele mladim obiteljima na korištenje pod uvjetima utvrđenim Odlukom o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj 15/23, u daljnjem tekstu: Odluka) i Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika u svrhu rješavanja stambenog pitanja obitelji s više djece na području povijesne jezgre Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj 15/23).

Slijedom navedenog, a na prijedlog Povjerenstva sa sjednice održane 03. rujna 2024. Grad Dubrovnik voljan je stan kojim gospodari temeljem navedenog Ugovora o uporabi, a nalazi se na adresi Gabra Rajčevića 15, na prvom katu neto korisne površine 69,15 m², kojem pripada loggia na prvom katu neto korisne površine 2,56 m², koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 536/62, upisan u zk.ul.br. 1441, u k.o. Gruž, dati u najam Suzani Hasan na određeno vrijeme.

Iznimno od odredbe čl. 8. Odluke gradski stan se može dati u najam izvan Liste reda prvenstva u drugim društveno opravdanim slučajevima.

Predsjednik Gradskog vijeća
Marko Potrebica

DOSTAVITI:

1. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove,
2. Suzana Hasan, Međine 70, Žuljana;
3. Služba Gradskog vijeća, ovdje;
4. Evidencija, ovdje.

Grada Dubrovnika“, broj 25/21).-----

Slobodno ugovorena najamnina (u daljnjem tekstu: najamnina) iz st. 1.ovog članka iznosi 142,70 eura (stočetrdesetdvaeuraisedamdesetcenti) mjesečno počevši od 01. listopada 2024. godine.-----

Najmoprimac je obvezan utvrđeni iznos najmnine za najam stana plaćati do 15-tog (petnaestog) u mjesecu za tekući mjesec i to u korist Proračuna Grada Dubrovnika na žiro-račun IBAN HR 3524070001809800009, model: HR 24, te pozivom na broj 5835-100113022347.-----

Najmodavac zadržava pravo promjene utvrđenog iznosa najmnine u skladu s pozitivnim zakonskim propisima.-----

-----Članak 5.-----

Najmodavac se obvezuje pravovremeno izvijestiti najmoprimca o eventualnim promjenama iznosa najmnine, a najmoprimac se obvezuje redovito uplaćivati najmninu u visini zadnjeg utvrđenog iznosa i to kao predujam. U slučaju navedenih promjena najmoprimac se obvezuje uplatiti razliku, sukladno novo utvrđenom iznosu, sve u roku od 15 dana (petnaest) od dana primitka pisanog izračuna.-----

-----Članak 6.-----

Zajedno s najmoprimcem stan mogu koristiti i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva: Ivan Hasan OIB: 07759514718 (suprug), Lukas Hasan OIB: 97329863998 (sin), Petra Hasan OIB: 65307001664 (kći) i Karmen Hasan OIB: 80747166443 (kći).-----

-----Članak 7.-----

Najmoprimac je dužan sebe i članove svoje obitelji prijaviti na adresi stana koji je predmet ugovora o najmu u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora te zadržati to prebivalište za cijelo vrijeme trajanja najma.-----

Izuzetak od obveze zadržavanja prebivališta mogu imati djeca podnositelja zahtjeva ukoliko se u međuvremenu osamostale ili osnuju svoje obitelji, o čemu je potrebno pisano obavijestiti nadležni upravni odjel Grada Dubrovnika.-----

-----Članak 8.-----

Najmoprimac prima stan iz članka 1. ovog ugovora u stanju pogodnom za stanovanje, te ga je dužan koristiti sukladno odredbama Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20 – u daljnjem tekstu Zakon o najmu stanova) i odredbama Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ 15/23, u daljnjem tekstu; Odluka).-----

Najmoprimac je dužan koristiti se stanom pažljivo, te ga čuvati od oštećenja.-----

Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju prouzroči u stanu ili na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.-----

Najmoprimac ne smije obavljati nikakve preinake u stanu i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade bez pisane suglasnosti najmodavca.

Troškove sitnih popravaka izazvane redovitom uporabom stana, kao i troškove same uporabe, snosi najmoprimac.

Članak 9.

Najmoprimac ne može dati stan ili dio stana u podnajam, ne može ga iznajmljivati putnicima ili turistima niti u njemu obavljati neku drugu gospodarsku djelatnost.

Najmoprimac se obvezuje obavijestiti najmodavca o svakoj promjeni glede njegovog socijalnog i imovinskog statusa.

Najmoprimac se obvezuje da najkasnije 30 dana prije isteka ugovora o najmu obavijesti najmodavca o svim eventualnim promjenama svog statusa glede uvjeta i mjerila iz Odluke.

Članak 10.

Ovaj ugovor se zaključuje na određeno vrijeme i to na vremensko razdoblje od 5 (pet) godina računajući od 01. listopada 2024. godine.

Članak 11.

Najmodavac može otkazati ugovor i prije roka na koji je on zaključen iz razloga navedenih u članku 19. Zakona o najmu stanova te ako najmoprimac ili članovi obiteljskog domaćinstva steknu u vlasništvo ili suvlasništvo nekretninu ili otuđe takvu stvar na području Grada Dubrovnika.

Na otkaz ugovora o najmu primjenjuju se odredbe Odluke, odnosno odredbe Zakona o najmu stanova.

Najmoprimac može otkazati ugovor o najmu stana prije isteka ugovorenog vremena, ali je o tome dužan izvijestiti najmodavca najmanje 30 (trideset) dana prije nego namjerava iseliti iz stana.

Otkaz se daje pisano i predaje drugoj ugovorenoj strani neposredno uz potpis ili poštom preporučeno na adresu Gabra Rajčevića 15, Dubrovnik za najmoprimca, odnosno Pred Dvorom 1, Dubrovnik za najmodavca.

Najmodavac može raskinuti ugovor o najmu i prije isteka roka na koji je sklopljen, odnosno ugovor može prestati i sporazumom stranaka sukladno odredbama Odluke, odnosno odredbama Zakona o najmu stanova.

Članak 12.

Uz ovim ugovorom utvrđenu najamninu, najmoprimac je dužan plaćati i sve ostale troškove nastale u vezi stanovanja (komunalna naknada, struja, voda, čistoća i dr.), i to sve svakom od davatelja pojedine usluge.

Članak 13.

Najmoprimac se obvezuje, u trenutku iseljenja, predati najmodavcu stan prazan od osoba i stvari u stanju u kojem ga je i primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitom uporabom stana.

Članak 14.

Ovaj Ugovor solemnizirat će javni bilježnik te će po solemnizaciji predstavljati ovršni naslov u skladu s člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu („Narodne novine“ br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22) i člankom 41. Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 15/23.) i članka 23. Ovršnog zakona („Narodne novine“ br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24) te drugim važećim propisima.

Najmoprimac ovime ovlašćuje najmodavca da ovaj može, na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave, provesti postupak neposredne prisilne ovrhe radi predaje stana u posjed slobodan od osoba i stvari i provesti neposrednu prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini najmoprimca radi plaćanja dospjelih, a neplaćenih najamnina i drugih tražbina iz ovog Ugovora.

Ugovorne strane su suglasne da najmodavac visinu i dospjelu tražbinu iz ovog Ugovora dokazuje izvodom iz svojih poslovnih knjiga, s pečatom i potpisom ovlaštene osobe, odnosno da obvezu predaje stana u posjed slobodan od osoba i stvari dokazuje ispravom o otkazu ugovora, ispravom o sporazumnom odnosno jednostranom raskidu te da javni bilježnik na temelju takve isprave i/ili izjave s potvrdom otpreme stavi na ovaj Ugovor klauzulu ovršnosti.

Ugovorne strane su suglasne da će Ugovor biti solemniziran kod javnog bilježnika na teret najmoprimca.

Članak 15.

Na dan primopredaje stana iz st. 1. ovog ugovora, prilikom useljenja, odnosno iseljenja iz stana, ugovorne stranke će sačiniti primopredajni zapisnik i suglasno utvrditi stanje u stanu.

Članak 16.

Ovaj ugovor stupa na snagu 01. listopada 2024. godine.

Članak 17.

Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20), Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23), Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ 15/23) i ostale odredbe pozitivnih zakonskih propisa.

Članak 18.

U znaku pristanka na prava i obveze koje proistječu iz ovog ugovora ugovorne strane ga suglasno potpisuju.

Članak 19.

Ovaj ugovor sastavljen je u četiri (4) jednaka primjerka, od kojih se jedan (1) uručuje najmoprimcu, jedan (1) za potrebe ovjere kod javnog bilježnika, a dva (2) zadržava najmodavac.

U Dubrovniku, _____ 2024. (_____ dvijetisućedvadesetčetvrte)

Najmodavac:

Gradonačelnik

Mato Franković

Najmoprimac:

Suzana Hasan

KLASA: 371-01/24-01/44

URBROJ: 2117-1-01-24-__