

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 144/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) i članka 35. Statuta Osnovne škole Sveti Petar Orehovec, Školski odbor na svojoj 37. sjednici održanoj 30. siječnja 2020. godine donosi

PROCEDURU STJECANJA, UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA OŠ SVETI PETAR OREHOVEC

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Procedurom propisuje se način i postupak upravljanja nekretninama što podrazumijeva njihovo stjecanje, raspolaganje, davanje u najam, odnosno zakup, korištenje i ostvarivanje svih vlasničkih prava na tim nekretninama sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Članak 2.

Izrazi koji se koriste u ovoj Proceduri odnose se na osobe muškog i ženskog roda.

Članak 3.

Nekretninama upravlja ravnatelj i Školski odbor, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom Škole, ovom Procedurom i drugim propisima.

Članak 4.

Ravnatelj Škole i Školski odbor raspolažu, koriste i upravljaju nekretninama Škole pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, obrazovni razvoj Škole te radi osiguranja probitka i socijalne sigurnosti učenika, učitelja i ostalih djelatnika Škole.

II. STJECANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Prodaja nekretnina putem javnog natječaja

Članak 5.

Škola može prodati nekretnine u svom vlasništvu na temelju javnog natječaja i uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, osim u slučajevima kada je mjerodavnim zakonskim propisima ili ovom procedurom izričito drukčije određeno.

Tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka je vrijednost izražena u novcu koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području na kojem se nekretnina nalazi.

Početnu tržišnu vrijednost nekretnine utvrđuju ovlašteni procjenitelji prema metodama propisanim pozitivnim pravnim propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

Članak 6.

Javni natječaj za prodaju nekretnine može se provesti na dva načina, i to:

- a) usmenim javnim nadmetanjem ili
- b) javnim prikupljanjem pismenih ponuda.

Usmeno javno nadmetanje je postupak u kojem se zainteresirani natjecatelji usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene.

Javno prikupljanje pismenih ponuda je postupak u kojem zainteresirani ponuditelji, temeljem prethodno javno objavljenog poziva upućenog određenom ili neodređenom krugu osoba, svoje ponude dostavljaju na adresu škole u zatvorenim omotnicama s naznakom „za natječaj – NE OTVARAJ“.

Članak 7.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina na prijedlog ravnatelja Škole donosi Školski odbor uz suglasnost Osnivača pod uvjetima utvrđenim zakonom, Statutom Škole, ovom Procedurom i drugim propisima.

Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina iz stavka 1. ovoga članka obavezno sadrži:

- predmet javnog natječaja i vrstu pravnog posla,
- oznaku i površinu nekretnine,
- početnu kupoprodajnu cijenu odnosno naknadu,
- posebne uvjete javnog natječaja,
- način, rok i mjesto podizanja natječajne dokumentacije,
- način i rok podnošenja ponuda za javni natječaj i
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda.

Članak 8.

Natječaj provodi Uprava Škole (Ravnatelj, Tajnik, Voditelj računovodstva).

Članak 9.

Javni poziv za usmeno javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje pismenih ponuda obavezno sadrži:

- oznaku nekretnine koja je predmet prodaje (adresu nekretnine, oznaku katastarske čestice, katastarsku općinu, površinu, namjenu (ako je određena) te ostale podatke bitne za pobližu oznaku nekretnine);
- početnu cijenu nekretnine;
- rok, adresu i način podnošenja prijava (kod usmenog javnog nadmetanja), odnosno ponuda (kod javnog prikupljanja pismenih ponuda);
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
- mjesto, datum i vrijeme održavanja usmenog javnog nadmetanja, odnosno javnog otvaranja pismenih ponuda;
- odredbu tko može sudjelovati u usmenom javnom nadmetanju, odnosno javnom prikupljanju pismenih ponuda;
- odredbu da se danom predaje prijave, odnosno ponude smatra dan predaje te prijave ili ponude na adresu škole, a ako je prijava, odnosno ponuda poslana preporučenom pošiljkom, dan kada je ta prijava, odnosno ponuda predana na poštu;
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati prvi sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu;
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine;
- naznaku o mogućnosti pregleda predmetne nekretnine, kao i vremena u kojem zainteresirani ponuditelji mogu izvršiti pregled;
- odredbu da se nekretninom raspolaže po načelu „viđeno-kupljeno“;
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora sklopiti ugovor o kupoprodaji;

- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora uplatiti kupoprodajnu cijenu;
 - uputu o dostavi dokumenata koje ponuditelj mora dostaviti za sudjelovanje na javnom natječaju;
 - odredbu da se nepotpune i nepravodobne prijave, odnosno ponude neće uzeti u razmatranje;
 - odredbu o pravo prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja;
 - odredbu o pravo prodavatelja da ne izabere niti jednog ponuditelja, u kojem se slučaju javni natječaj poništava.
- Javni poziv za usmeno nadmetanje, odnosno javno prikupljanje pismenih ponuda iz stavka 1. ovog članka može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje nekretnine.

Članak 10.

U javnom pozivu za usmeno javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje pismenih ponuda od ponuditelja će se, između ostalog, zatražiti da dostave i:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz odgovarajuće dokaze iz kojih proizlazi vjerodostojnost tih podataka (ime i prezime, odnosno naziv; adresu prebivališta, odnosno sjedišta; OIB; dokaz o upisu u sudski, obrtni ili drugi odgovarajući registar za pravne osobe);
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji o vlastitom trošku, potvrđuje da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda, izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju poreznog duga nadležne Porezne uprave, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana objave javnog poziva.

Provjeru nepostojanja dugovanja ponuditelja prema Školi Uprava Škole će izvršiti pregledom poslovnih knjiga.

Članak 11.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se na način propisan člankom 5. stavkom 3. ove Procedure.

Članak 12.

Javni natječaj se objavljuje u javnom glasilu (dnevnom ili tjednom tisku), na oglasnoj ploči i na web stranici Škole. Objava u javnom glasilu sadrži samo obavijest o objavi javnog natječaja koja ne mora sadržavati cjelokupan tekst natječaja, ali obavezno mora sadržavati napomenu da se cjelovit tekst natječaja nalazi na oglasnoj ploči i web stranici Škole.

Članak 13.

Pravo podnošenja ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju, imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije, kao i sve pravne osobe koje imaju registrirano sjedište u Republici Hrvatskoj, odnosno nekoj od država članica Europske unije. Ostale fizičke i pravne osobe koje ne udovoljavaju uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka, mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Članak 14.

Rok za podnošenje prijave, odnosno davanje ponuda je 15 dana od dana objave javnog natječaja.

Usmeno javno nadmetanje, odnosno otvaranje pismenih ponuda mora se provesti u roku od najduže 20 dana od isteka roka za podnošenje prijave, odnosno davanje ponuda.

Članak 15.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10 % od početnog iznosa kupoprodajne cijene u korist Proračuna Škole. Odabranom ponuditelju uplaćena će se jamčevina uračunati u ukupnu kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima čije ponude nisu odabrane kao najpovoljnije jamčevina se mora vratiti u roku od 15 dana od dana okončanja postupka javnog natječaja. Ponuditelj kojem se sukladno prethodnom stavku ovog članka vraća jamčevina, nema pravo na kamatu od njezine uplate na račun škole pa do trenutka njene isplate. Postupak javnog natječaja okončava se stupanjem na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluke o poništavanju natječaja.

Ponuditelj čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, a koji naknadno odustane od svoje ponude ili od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Članak 16.

Ponude, odnosno prijave na javni natječaj dostavljaju se poštom preporučeno ili osobno na adresu Škole naznačenu u javnom pozivu, u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „Ponuda/Prijava za natječaj - ne otvaraj“. Danom predaje prijave, odnosno ponude smatra se dan predaje te prijave/ponude u Školi, odnosno dan predaje prijave/ponude na poštu preporučenom pošiljkom. Ponuda, odnosno prijava na javni natječaj mora sadržavati sve podatke i moraju joj biti priloženi svi dokazi o ispunjavanju uvjeta koju su navedeni u tekstu javnog poziva.

Članak 17.

Poslove provođenja odluke o raspisivanju javnog natječaja, pripreme dokumentacije, objave natječaja, prikupljanja i otvaranja ponuda, kao i poslove javnog nadmetanja obavlja Uprava Škole.

O otvaranju ponuda, odnosno provedbi postupka javnog nadmetanja Uprava Škole sastavlja zapisnik. Uprava Škole je prije otvaranja ponuda, odnosno prije početka javnog nadmetanja dužna utvrditi koliko je ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju pristiglo te da li su iste pravodobne.

Ponude, odnosno prijave koje nisu predane u za to propisanom roku, neće se uzeti u razmatranje u daljnjem tijeku postupka. Nakon što je utvrdila koje su ponude, odnosno prijave predane u zato propisanom roku, Uprava Škole će pristupiti otvaranju pristiglih ponuda, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom nadmetanju prema redoslijedu njihova prispjeca. Uprava Škole je dužna razmotriti pravodobne ponude, odnosno prijave i utvrditi da li iste sadržavaju sve podatke i dokumentaciju propisanu u javnom pozivu (potpune ponude/prijave).

Ponude, odnosno prijave koje nisu potpune neće se uzeti u obzir prilikom utvrđivanja najpovoljnije ponude, odnosno njihovi podnositelji nemaju pravo sudjelovanja u javnom nadmetanju. Za onog ponuditelja koji nije pristupio javnom nadmetanju sukladno javnom pozivu, smatra se da je odustao od podnesene prijave i nema pravo sudjelovanja u daljnjem postupku.

Članak 18.

Ako se javni natječaj provodi javnim prikupljanjem pismenih ponuda, Uprava Škole je dužna utvrditi rang listu ponuditelja čije su ponude pravodobne i potpune, i to na način da je najviše rangirani onaj ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu.

Ako se javni natječaj provodi usmenim javnim nadmetanjem, Uprava Škole će prije početka usmenog nadmetanja odrediti minimalni iznos povećanja ponude.

U postupku usmenog nadmetanja Uprava Škole je dužna utvrditi koji je ponuditelj ponudio najvišu cijenu i sastaviti rang listu ponuditelja, zavisno o visini kupoprodajne cijene koju su isti ponudili.

Članak 19.

Zapisnik o otvaranju ponuda, odnosno provedbi postupka usmenog javnog nadmetanja s prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno eventualno poništenju javnog natječaja, Uprava Škole je dužna dostaviti Školskom odboru.

Zapisnik potpisuje Uprava Škole.

Članak 20.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja, odnosno javnog prikupljanja ponuda. U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se prvi sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja, odnosno javnog prikupljanja ponuda.

U slučaju da u javnom prikupljanju ponuda dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu, a ispunjavaju sve uvjete javnog natječaja, Uprava Škole će te ponuditelje pozvati da najkasnije u roku od tri dana od primitka poziva dostave novu ponudu u kojoj će naznačiti cijenu višu od one istaknute u prvoj ponudi. Ako ponuditelji iz prethodnog stavka ovog članka ne dostave novu ponudu s višom cijenom, smatra se da i nadalje ostaju kod cijene istaknute u prethodno dostavljenoj ponudi te će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona koja je ranije zaprimljena.

Ako ponuditelji dostave nove ponude, najpovoljnijim se smatra onaj ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu. Ako i u ovim naknadno dostavljenim ponudama više ponuditelja ponudi istu cijenu, ti će se ponuditelji pozvati na javno nadmetanje .

Članak 21.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluku o poništenju javnog natječaja za prodaju nekretnina donosi ravnatelj Škole uz suglasnost Školskog odbora.

Članak 22.

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Škole sklopit će ravnatelj najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 23.

Ako kupac ne sklopi kupoprodajni ugovor u roku određenom u javnom natječaju, a koji rok ne može biti duži od onog iz članka 22. ove Odluke, smatrat će se da je isti odustao od sklapanja ugovora.

Ako kupac, sukladno prethodnom stavku ovog članka, odustane od sklapanja kupoprodajnog ugovora, nadležno će tijelo, pod uvjetom da postoje druge pravodobne i potpune ponude, staviti izvan snage donesenu odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i donijeti novu kojom će se, sukladno članku 20. ove procedure, utvrditi drugi najpovoljniji ponuditelj i isti pozvati na sklapanje kupoprodajnog ugovora. Ako ne postoje druge potpune i pravodobne ponude osim one kupca iz stavka 1. ovog članka, nadležno će tijelo staviti van snage donesenu odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i donijeti odluku kojom će se cjelokupni postupak javnog natječaja poništiti.

Najpovoljnijem ponuditelju koji je odustao od sklapanja kupoprodajnog ugovora, jamčevina se neće vratiti.

Članak 24.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Ako kupac ni u naknadno mu ostavljenom roku od najviše 30 dana ne plati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida.

U slučaju raskida ugovora iz stavka 2. ovog članka, kupac gubi pravo na uplaćenu jamčevinu, a Škola ga može teretiti i za naknadu štete (materijalnu i nematerijalnu) koja bi mu takvim postupanjem kupca nastala.

Članak 25.

Kupoprodajni ugovor obavezno sadrži odredbu da će Škola izdati kupcu tabularnu izjavu radi uknjižbe njegova prava vlasništva kupljene nekretnine u zemljišnu knjigu nadležnog suda tek nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 26.

U slučaju da nitko ne podnese prijavu za sudjelovanje u usmenom javnom nadmetanju, odnosno ne dostavi ponudu u postupku javnog prikupljanja pismenih ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu utvrđenu na način propisan čl. 5. st. 3. ove Odluke, Škola može još jednom ponoviti natječaj s istom početnom cijenom. Ako se niti u sljedećem javnom natječaju nekretnina ne proda, Školski odbor na prijedlog ravnatelja Škole može:

- donijeti odluku o sniženju početne cijene za najviše 10% i/ili
- donijeti odluku o mogućnosti obročne otplate cijene i raspisati novi javni natječaj s tako utvrđenom početnom cijenom i načinom, odnosno rokovima plaćanja.

Školski odbor može, sukladno st. 2. ovog članka, raspisivati javni natječaj sa sniženom početnom cijenom sve dok se predmetna nekretnina ne proda.

Prodaja nekretnina izravnom pogodbom

Članak 27.

Nekretnine u vlasništvu Škole mogu se prodati po tržišnoj vrijednosti bez provedbe javnog natječaja (izravnom pogodbom) samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom.

Odredbe iz st. 1. ovog članka ne odnose se na slučajeve kada pravo vlasništvo na nekretninama u vlasništvu Škole stječe Republika Hrvatska.

Nekretnine u vlasništvu Škole mogu se prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja (izravnom pogodbom) u sljedećim slučajevima:

- kada vlasništvo stječe osoba kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevinske čestice,
- kada vlasništvo stječe osoba koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu, pri čemu Škola upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine,
- kada vlasništvo stječe osoba koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Škole te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice,
- kada vlasništvo poslovnog prostora stječe sadašnji zakupnik ili korisnik koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Školi, pod uvjetima i u postupku propisanim mjerodavnim zakonskim propisima i posebnoj odluci Škole,
- u drugim zakonom propisanim slučajevima.

Članak 28.

Povodom zahtjeva zainteresirane osobe, odluku o prodaji nekretnina izravnom pogodbom donosi Školski odbor uz suglasnost Osnivača.

Darovanje nekretnina

Članak 29.

Nekretnine u vlasništvu Škole mogu se darovati Republici Hrvatskoj, drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Nekretnine se mogu darovati i drugim fizičkim ili pravnim osobama ako je to propisano posebnim zakonom.

Članak 30.

Nekretnine iz članka 29. stavka 1. ove Odluke mogu se naročito darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su kao takvi utvrđeni od strane Vlade RH, odnosno nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave;
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, provođenja programa deinstitucionalizacije osoba s invaliditetom, groblja, za izgradnju sportskih objekata i drugih sličnih projekata i izvršenja obveza Škole.

Članak 31.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 29. ove Odluke koji se dostavlja na adresu Škole. Podnositelj zahtjeva mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe. Uz zahtjev za darovanje nekretnine, podnositelj mora priložiti:

- zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- posjedovni list, uvjerenje o identifikaciji i kopiju katastarskog plana, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- uvjerenje o statusu i namjeni nekretnine sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, ne starije od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- potvrdu o tome je li podnijet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
- izjavu da se odriče svih potraživanja prema Školi nastalih do dana potpisivanja ugovora o darovanju;
- potvrdu Porezne uprave o nepostojanju poreznog duga, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva;
- idejni projekt za predviđeni zahvat u prostoru,
- mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentima prostornog uređenja, lokacijsku dozvolu ili drugi akt prostornog uređenja za namjeravani zahvat u prostoru,
- po potrebi i drugu relevantnu dokumentaciju po zahtjevu Škole. Provjeru nepostojanja dugovanja podnositelja zahtjeva prema Školi, Uprava Škole će izvršiti pregledom poslovnih knjiga.

Ukoliko podnositelj zahtjeva, koji nije dostavio potpunu dokumentaciju, ne izvrši dopunu dokumentacije u roku od 30 dana od poziva za dostavu iste, smatrat će se da je odustao od zahtjeva te da isti nije podnesen.

Članak 32.

Po zaprimljenom potpunom zahtjevu za darovanje nekretnine u vlasništvu Škole, Školski odbor će iznijeti svoje mišljenje o opravdanosti darovanja te isto, zajedno odlukom o darovanju nekretnine, odnosno odlukom o odbijanju zahtjeva za darovanje, dostaviti ravnatelju Škole.

Članak 33.

Na temelju odluke o darovanju nekretnine u vlasništvu Škole i dobivanja suglasnosti Osnivača, ravnatelj Škole će s ponuditeljem zahtjeva sklopiti ugovor o darovanju.

Članak 34.

Nekretnina u vlasništvu Škole ne može se darovati ukoliko osoba iz članka 29. ove Odluke ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Školi, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

Članak 35.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Škole, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

- namjenu za koju se nekretnina daruje, – rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,
- raskidnu klauzulu za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku,
- raskidnu klauzulu za slučaj promjene namjene darovane nekretnine,
- raskidnu klauzulu za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom osobe iz članka 29. ove Procedure,
- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Škole, koja zabilježba otuđenja i opterećenja se mora upisati u zemljišne knjige nadležnog suda,
- točan iznos i pravnu osnovu potraživanja osobe iz članka 29. ove Procedure prema Školi na dan potpisivanja ugovora o darovanju te klauzulu kojom se osoba iz članka 29. ove Procedure odriče navedenih potraživanja prema Školi, kao i eventualno kasnije ustanovljenih potraživanja prema Školi koja su nastala do dana potpisivanja ugovora o darovanju,
- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

Članak 36.

Na sklapanje ugovora o darovanju na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sklapanju ugovora o kupoprodaji.

Zamjena nekretnina

Članak 37.

Nekretnine u vlasništvu Škole mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih fizičkih i/ili pravnih osoba na temelju provedenog javnog natječaja, odnosno iznimno, kada Škola ima poseban interes da stekne točno određene nekretnine, izravnom pogodbom.

Posebnim interesom škole iz st. 1. ovog članka napose se smatra realizacija projekata od gospodarskog i socijalnog interesa za Školu. Mišljenje o postojanju posebnog interesa iz prethodnog stavka ovog članka i postupku zamjene nekretnina (putem javnog natječaja ili izravnom pogodbom) daje Školski odbor.

Članak 38.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se otuđuju i onih koje se zamjenom stječu, sukladno članku 5. stavku 3. ove Odluke. Ako postoji razlika u tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina, ista se mora isplatiti u novcu ili na drugi odgovarajući način.

Članak 39.

Odredbes o obvezi provođenja javnog natječaja se ne odnose na slučajeve kada se radi o zamjeni nekretnina između Škole i Republike Hrvatske, odnosno drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnih osoba u njihovu isključivom ili pretežitom vlasništvu, ako je zamjena nekretnina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka Škole

Članak 40.

Odluku o zamjeni nekretnina u vlasništvu Škole, odnosno odluku o odbijanju zahtjeva za zamjenom, ovisno o vrijednosti konkretne nekretnine, donosi Školski odbor uz suglasnost Osnivača. Neovisno o prethodnom stavku ovog članka, ako se zamjena nekretnina vrši bez prethodno provedenog postupka javnog natječaja, dakle izravnom pogodbom, odluku o zamjeni donosi Školski odbor.

Članak 41.

Na sklapanje ugovora o zamjeni nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sklapanju ugovora o kupoprodaji.

Stjecanje nekretnina

Članak 42

Škola može stjecati nekretnine kupnjom, prihvatom dara, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice, izvlaštenjem, stjecanjem vlasništva nad imovinom i na svaki drugi način propisan zakonom.

Članak 43.

Škola može stjecati nekretnine kupnjom, ako za stjecanje točno određenih nekretnina postoji interes.

Mišljenje o postojanju interesa iz prethodnog stavka ovog članka daje Školski odbor.

Prije kupnje nekretnine iz st. 1. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u skladu s odredbom čl. 5. ove Procedure.

Ako nekretninu nije moguće kupiti po cijeni utvrđenoj na način propisan prethodnim stavkom ovog članka iz razloga što prodavatelj potražuje višu cijenu, Školski odbor daje mišljenje o prihvatljivosti i opravdanosti tako uvećane kupoprodajne cijene.

Odluku o kupnji nekretnine donosi Školski odbor uz suglasnost Osnivača.

Ugovor o kupoprodaji sklapa ravnatelj Škole. Nekretnine se mogu kupiti u postupku javne dražbe ili izravnom pogodbom s vlasnikom nekretnine.

Članak 44.

Škola može stjecati nekretnine prihvatom dara od Republike Hrvatske, drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, kao i svih drugih pravnih i/ili fizičkih osoba.
Mišljenje i odluku o prihvaćanju donosi Školski odbor uz suglasnost Osnivača.

Davanje nekretnina u zakup

Članak 45.

Zemljište u vlasništvu Škole može se putem javnog natječaja dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Fizičke i pravne osobe kojima je zemljište u vlasništvu Škole dano u zakup, ne mogu dati to zemljište u podzakup.

Odredbe o provođenju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Škole na odgovarajući se način primjenjuju na davanje u zakup zemljišta.

Davanje u zakup i kupoprodaja poslovnog prostora

Članak 46.

Školski odbor na prijedlog ravnatelja uz suglasnost Osnivača odlučuje o namjeni poslovnoga prostora, o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora, o potrebi davanja poslovnoga prostora u zakup, raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora, određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj sukladno zakonskim i podzakonskim propisima.

Članak 47.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja. Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada se sklapa s Republikom Hrvatskom, jedinicama lokalne samouprave, jedinicama područne (regionalne) samouprave, pravnom osobom u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnom osobom u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka. Zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi. Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Školski odbor posebnom odlukom.

Članak 48.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku, a potpisuje zakupnik i ravnatelj.

Prilikom predaje poslovne prostorije zakupniku, sastavlja se zapisnik s podacima o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor.

Članak 49.

Poslovni prostor u vlasništvu Škole može se prodati pravnim i fizičkim osobama po procijenjenoj vrijednosti određenoj na način propisan člankom 5. ove Procedure.

Članak 50.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Školski odbor na prijedlog ravnatelja uz suglasnost Osnivača

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora ravnatelj Škole i kupac sklopit će u roku od 90 (devedeset) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

III. DRUGA STVARNA PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU ŠKOLE

Pravo građenja

Članak 51.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Škole osniva se putem javnog natječaja.

Iznimno od st. 1. ovog članka, pravo građenja se može osnovati neposrednom pogodbom, u slučajevima propisanim zakonom.

Na postupak i provođenje javnog natječaja za osnivanje prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Procedure koje uređuju prodaju nekretnina. Osim podataka propisanih ovom procedurom primjenjivih u slučaju osnivanja prava građenja, javni poziv za javno prikupljanje ponuda mora sadržavati:

- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo uz suglasnost tijela, iz čl. 56. st. 1. ove Odluke, koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja;
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti tijela iz prethodne alineje ovog stavka, ugovor smatra raskinutim po sili zakona;
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja najduže na rok na koji je osnovano pravo građenja;
- odredbu da se ugovor o pravu građenja kojim je propisana obveza plaćanja naknade za osnovano pravo građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu
- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Škole prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja.

Članak 52.

Odluku o osnivanju prava građenja donosi se ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj se zasniva pravo građenja. Tržišna vrijednost prava građenja je iznos naknade koji je nositelj prava građenja dužan plaćati Školi, a utvrđuje se na način propisan propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

Odluka iz st. 1. ovog članka mora, između ostalog, sadržavati visinu naknade za osnovano pravo građenja.

IV. DODJELA NEKRETNINA NA KORIŠTENJE

Članak 53.

Škola može dati na korištenje nekretnine u svojem vlasništvu bez provedbe javnog natječaja.

Nekretnine iz st. 1. ovog članka pravnim se osobama daju na korištenje na njihov obrazloženi zahtjev radi obavljanja djelatnosti radi kojih su te pravne osobe osnovane.

Odluku iz stavka 1. ovog članka donosi Školski odbor. Ugovor o upravljanju i korištenju nekretnine u ime Škole sklapa ravnatelj Škole.

Članak 54.

Nekretninom se smatra zemljišna čestica zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje (zemljište, zgrada, pomoćne građevine, drveće i drugi nasadi i slično). Korištenje nekretninama iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva upravljanje i korištenje uređajima i opremom, kao i svim drugim pripadajućim dijelovima nekretnina koje u graditeljskom i funkcionalnom smislu čine njezin neodvojivi dio.

Članak 55.

Pravne osobe dužne su koristiti nekretnine radi obavljanja djelatnosti radi kojih su osnovane, vodeći računa da se tijekom njihova korištenja očuvaju i unapređuju temeljni zahtjevi za građevine, energetska svojstva zgrade, nesmetan pristup i kretanje u građevini, a osobito:

- organizirati tekuće i investicijsko održavanje,
- organizirati poduzimanje hitnih i nužnih popravaka,
- osigurati predmetnu nekretninu,
- najmanje jednom godišnje obavljati preventivni godišnji pregled nekretnina, o tome sastaviti zapisnik te Školi predložiti održavanje nekretnina te poduzimanje odgovarajućih mjera i radnji,
- najkasnije do 30. listopada tekuće godine izraditi i Školi dostaviti izvješće o izvršavanju prava i obveza iz ugovora o upravljanju nekretninama za tekuću proračunsku godinu, a osobito izvješće o održavanju nekretnina sa svim financijskim pokazateljima,
- najkasnije do 30. listopada tekuće godine izraditi i školi dostaviti prijedlog plana i programa održavanja nekretnina za narednu proračunsku godinu s predvidivim troškovima njegove realizacije,
- obavljati tehnički nadzor nad izvršenjem radova izuzev kad je po posebnom zakonu potrebno organiziranje stručnog nadzora od za to ovlaštenih osoba,
- voditi evidenciju održavanja nekretnina.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 56.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, a primjenjuje se od 31. siječnja 2020.

KLASA: 003-01/20-01/01
URBROJ: 2137-44-05-20-06

Sveti Petar Orehovec, 30. siječnja 2020.



PREDSJEDNICA ŠKOLSKOG ODBORA:
Gordana Ščetar, prof.