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 58. Statuta Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec, Školski odbor na svojoj 38. sjednici održanoj 10.12. 2019. godine donosi

PROCEDURU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OSNOVNE ŠKOLE „PETAR ZRINSKI“ ŠENKOVEC ZA RAZDOBLJE OD _____ GODINE

I.OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec i to:

– nekretninama u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec;
– pokretninama u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec;

Ova se Odluka ne primjenjuje na zakup i kupoprodaju prostora, na zakup javnih i drugih površina u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec, na upravljanje imovinom kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno - privatnog partnerstva, na privremeno, odnosno povremeno korištenje nekretnina u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec, na dodjelu nekretnina u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja projekata i programa od interesa za opće dobro, na upravljanje i korištenje sportskim objektima, na dodjelu prostora mjesnim odborima, na slučajeve raspolaganja nekretninama kroz programe mjera poticanja razvoja gospodarstva na području osnovne/srednje škole, kao ni na sva druga upravljanja, raspolaganja i korištenja školskom imovinom koja su uređena posebnim aktima osnovne/srednje škole.

Članak 2.

Upravljanje imovinom Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima škola optimalno i održivo upravlja svojom imovinom pažnjom dobrog i savjesnog gospodara. Upravljanje nekretninama i pokretninama podrazumijeva njihovo stjecanje, raspolaganje, davanje u najam, odnosno zakup, korištenje i ostvarivanje svih vlasničkih prava na tim nekretninama, odnosno pokretninama sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava. Raspolaganje školskom imovinom podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava. Korištenje podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje školska imovina daje, bez prava otuđenja ili opterećenja.

Članak 3.

Tijela nadležna za gospodarenje imovinom u vlasništvu škole su ravnatelj i Školski odbor, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom škole, ovom Procedurom i drugim propisima.

Članak 4.

Ravnatelj škole i Školski odbor gospodare imovinom u vlasništvu osnovne/srednje 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.

Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec 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 propisanima 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 donosi ravnatelj škole, odnosno Školski odbor 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 i mjesto podizanja natječajne dokumentacije, -
način i rok podizanja natječajne dokumentacije,
- način i rok podnošenja ponuda za javni natječaj i
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda.

Članak 8.

Natječaj provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec (dalje: Povjerenstvo) čije članove za svaki pojedinačni slučaj imenuje ravnatelj škole na prijedlog nadležnog upravnog tijela.
Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka ima 3 člana.
Administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja nadležno upravno tijelo

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 pravu 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 Osnovnoj školi „Petar Zrinski“ Šenkovec povjerenstvo će zatražiti od nadležnog upravnog tijela.

Članak 11.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se na način iz članka 5. stavka 3. ove Odluke.

Članak 12.

Javni natječaj se objavljuje u javnom glasilu (dnevnom ili tjednom tisku ili u službenom glasilu), na oglasnoj ploči i na web stranici Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec, a ako tako odluči tijelo nadležno za raspisivanje javnog natječaja, i u drugim sredstvima javnog priopćavanja. 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 Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec.

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 prijava, 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 prijava, 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 osnovne/srednje 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 osnovnoj/srednjoj 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 Povjerenstvo iz članka 8. ove Odluke.

O otvaranju ponuda, odnosno provedbi postupka javnog nadmetanja Povjerenstvo sastavlja zapisnik. Povjerenstvo je prije otvaranja ponuda, odnosno prije početka javnog nadmetanja dužno 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 utvrdilo koje su ponude, odnosno prijave predane u zato propisanom roku, Povjerenstvo će pristupiti otvaranju pristiglih ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje na javnom nadmetanju prema redoslijedu njihova prispijeća. Povjerenstvo je dužno 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, Povjerenstvo je dužno 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, Povjerenstvo će prije početka usmenog nadmetanja odrediti minimalni iznos povećanja ponude.

U postupku usmenog nadmetanja Povjerenstvo je dužno 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, Povjerenstvo je dužno dostaviti ravnatelju škole.

Zapisnik potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva. Sastavni dio Zapisnika čine zaključci Povjerenstva po pojedinim točkama.

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, Povjerenstvo 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, sukladno svojim ovlastima propisanima zakonom i Statutom osnovne/srednje škole.

Članak 22.

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u ime osnovne/srednje škole sklopit će ravnatelj škole 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.
Iznimno od st. 1. ovog članka, na obrazloženi zahtjev kupca, a zbog socijalnih i drugih opravdanih razloga, tijelo iz čl. 21. ove Odluke može odobriti obročnu otplatu kupoprodajne cijene, i to najviše do 12 jednakih mjesečnih obroka. U slučaju da kupac ne plati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu u roku određenom u javnom natječaju, a koji rok ne može biti duži od onog iz stavka 1. ovog članka, odnosno, u slučaju da mu je odobrena obročna otplata iz st. 2. ovog članka, ako ne plati pravodobno dva uzastopna obroka, isti će se pisanim putem pozvati na uplatu cjelokupne kupoprodajne cijene u daljnjem roku od najviše 30 dana od dana primitka obavijesti.
Ako kupac ni u naknadno mu ostavljenom roku iz prethodnog stavka ovog članka ne plati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida.
U slučaju raskida ugovora iz stavka 4. 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 Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec 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 odnosno ravnatelj škole može:

– donijeti odluku o sniženju početne cijene za najviše 10% i/ili

– donijeti odluku o mogućnosti obročne otplate cijene s rokom otplate dužim od onog propisanog člankom 24. stavak 1. ove Odluke 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 osnovne/srednje 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 osnovne/srednje škole stječe Republika Hrvatska.

Nekretnine u vlasništvu osnovne/srednje 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 osnovna/srednja 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 osnovne/srednje 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 osnovnoj/srednjoj školi, pod uvjetima i u postupku propisanima mjerodavnim zakonskim propisima i posebnoj odluci škole,

– u drugim zakonom propisanom slučajevima.

Članak 28.

Povodom zahtjeva zainteresirane osobe, odluku o prodaji nekretnina izravnom pogodbom donosi tijelo iz čl. 21. ove Procedure.

Darovanje nekretnina

Članak 29.

Nekretnine u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec 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 Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec.

Članak 31.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 29. ove Odluke koji se dostavlja na adresu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec. 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 osnovnoj/srednjoj 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 Općine. Provjeru nepostojanja dugovanja podnositelja zahtjeva prema Osnovnoj školi „Petar Zrinski“ Šenkovec, Povjerenstvo će zatražiti od nadležnog upravnog tijela Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec.

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 Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec i izvršenoj procjeni tržišne vrijednosti nekretnine, Povjerenstvo iz članka 8. ove Procedure će iznijeti svoje mišljenje o opravdanosti darovanja te isto, zajedno s prijedlogom odluke o darovanju nekretnine, odnosno prijedlogom odluke o odbijanju zahtjeva za darovanje, dostaviti ravnatelju škole.

Članak 33.

Prije donošenja odluke o darovanju, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje, sukladno članku 5. stavku 3. ove Procedure.

Članak 34.

Odluku o darovanju nekretnine u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec, odnosno odluku o odbijanju zahtjeva za darovanje nekretnine, donosi Školski odbor.

Članak 35.

Nekretnina u vlasništvu osnovne/srednje škole ne može se darovati ukoliko osoba iz članaka 29. ove Odluke ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Osnovnoj školi „Petar Zrinski“ Šenkovec, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

Članak 36.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

– procjenu tržišne vrijednosti nekretnine,

– 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 osnovne/srednje 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 Odluke prema Osnovnoj školi „Petar Zrinski“ Šenkovec na dan potpisivanja ugovora o darovanju te klauzulu kojom se osoba iz članka 29. ove Procedure odriče navedenih potraživanja prema osnovnoj/srednjoj školi, kao i eventualno kasnije ustanovljenih potraživanja prema osnovnoj/srednjoj 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 37.

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

Članak 37.a

Ako drugačije nije uređeno mjerodavnim zakonskim propisima, odredbe ove Odluke o darovanju nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju i na slučajeve prijenosa prava vlasništva na nekretninama bez naknade, kada to pravo stječu osobe javnog prava radi izgradnje infrastrukturnih građevina.

Osobama javnog prava iz st. 1. ovog članka smatraju se Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te pravne osobe u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave.

Zamjena nekretnina

Članak 38.

Nekretnine u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec 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 osnovne/srednje škole. Mišljenje o postojanju posebnog interesa iz prethodnog stavka ovog članka i postupku zamjene nekretnina (putem javnog natječaja ili izravnom pogodbom) daje Povjerenstvo iz čl. 8. ove Procedure.

Članak 39.

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 40.

Odredbe o obvezi provođenja javnog natječaja se ne odnose na slučajeve kada se radi o zamjeni nekretnina između osnovne/srednje 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 osnovne/srednje škole

Članak 41.

Odluku o zamjeni nekretnina u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec, odnosno odluku o odbijanju zahtjeva za zamjenom, ovisno o vrijednosti konkretne nekretnine, donosi tijelo iz članka 21. ove Procedure, po prethodno pribavljenom mišljenju iz čl. 38. st. 3. ove Procedure. 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 42.

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

Stjecanje nekretnina

Članak 43.

Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec može stjecati nekretnine kupnjom, prihvatom dara, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice, izvlaštenjem, stjecanjem vlasništva nad imovinom i na svaki drugi način propisan zakonom.

Članak 44.

Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec može stjecati nekretnine kupnjom, ako za stjecanje točno određenih nekretnina postoji interes.
Mišljenje o postojanju interesa iz prethodnog stavka ovog članka daje Povjerenstvo iz čl. 8. ove Procedure.
Prije kupnje nekretnine iz st. 1. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u skladu s odredbom čl. 5. ove Proceduree.
Ako nekretninu nije moguće kupiti po cijeni utvrđenoj na način propisan prethodnim stavkom ovog članka iz razloga što prodavatelj potražuje višu cijenu, Povjerenstvo iz čl. 8. ove Procedure daje mišljenje o prihvatljivosti i opravdanosti tako uvećane kupoprodajne cijene.
Po prethodno pribavljenom mišljenju Povjerenstva, odluku o kupnji nekretnine donosi tijelo iz čl. 21. ove Odluke, ovisno o visini kupoprodajne cijene.
Ugovor o kupoprodaji sklapa ravnatelj škole, nekretnine može kupiti u postupku javne dražbe ili izravnom pogodbom s vlasnikom nekretnine.

Članak 45.

Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec 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 o opravdanosti prihvata daje Povjerenstvo iz čl. 8. Ove Procedure, a odluku o prihvatu donosi tijelo iz čl. 21. ove Procedure, ovisno o vrijednosti predmetne nekretnine.

Evidencija nekretnina

Članak 46.

Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec dužna je voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Škole, poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava osnovne/srednje škole.

III. DRUGA STVARNA PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OSNOVNE/SREDNJE ŠKOLE

Pravo građenja

Članak 47.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec osniva se putem javnog natječaja.
Iznimno od st. 1. ovog članka, pravo građenja se može osnovati neposrednom pogodbom, u slučajevima propisanima 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 koji sadrži clausulu exequendi;
napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora;
– odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja.

Članak 48.

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 osnovnoj/srednjoj 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 49.

Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec 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 50.

Nekretninom u smislu članka 69. ove Odluke smatra se 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 51.

Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec može posebnom odlukom posebni dio nekretnine iz članka 69. ove Odluke koji čini samostalnu uporabnu cjelinu izuzeti iz upravljanja i korištenja ustanove ili trgovačkog društva te njime raspolagati u skladu s ovom Odlukom.

Odluka iz prethodnog stavka donosi se ovisno o procijenjenoj vrijednosti posebnog dijela nekretnine.

Članak 52.

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 osnovnoj/srednjoj 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.STJECANJE I RASPOLAGANJE POKRETNINAMA

Prodaja pokretnina u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec

Članak 53.

Pokretnine u svom vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec mogu prodati na temelju javnog natječaja ili izravnom pogodbom, ovisno o procijenjenoj vrijednosti pojedine pokretnine, odnosno ukupnoj vrijednosti pokretnina kojima se raspolaže kao cjelinom (dalje: pokretnine).

Neovisno o načinu prodaje, Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec može prodati pokretnine u svom vlasništvu samo uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti predmetnih pokretnina .

Članak 54.

Javni natječaj se provodi sukladno kada procijenjenoj vrijednost pokretnina _____.
Ravnatelj škole može odlučiti da se, ovisno o okolnostima svakog konkretnog slučaja, napose kada postoji više zainteresiranih.

Članak 55.

Na postupak provođenja javnog natječaja za prodaju pokretnina u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ Šenkovec, donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, sklapanje kupoprodajnog ugovora i dr., na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Procedure.

Darovanje

Članak 56.

Pokretnine u vlasništvu Osnovne škole „Petar Zrinski“ mogu se darovati pravnim i fizičkim osobama, ako to darovanje ima humanitarni karakter, odnosno ako je isto dano u kulturne, znanstvene, obrazovne, socijalne, zdravstvene ili druge svrhe koje su u općem interesu građana. Na postupak darovanja se na odgovarajući način primjenjuju odredbe ove Procedure odnose se na darovanje nekretnina.

Stjecanje pokretnina

Članak 57.

Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec može stjecati pokretnine kupnjom, prihvatom dara, stjecanjem u ovršnom postupku, kao i na svaki drugi zakonom propisan način.

Članak 58.

Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec može stjecati pokretnine kupnjom na temelju provedenog postupka javne nabave, uređenog mjerodavnim zakonskim propisima i internim aktima osnovne/srednje škole.

Članak 59.

Osnovna škola „Petar Zrinski“ Šenkovec može stjecati pokretnine 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.

VI. .ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 60.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, a primjenjuje se od_____ .

KLASA:

URBROJ:

PREDSJEDNIK ŠKOLSKOG ODBORA:
Saša Horvat, dipl.ing.