



REPUBLIKA HRVATSKA
OSNOVNA ŠKOLA „JOSIPDOL“

JOSIPDOL

KLASA: 003-01/19-01/14

URBROJ: 2133-28-05-19-19

Josipdol 30. listopada 2019

Na temelju članka 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti i (NN 111/18) i članka 7. Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti (NN 78/11) Školski odbor Osnovne škole „Josipdol“ Josipdol na 16. sjednici održanoj dana 30. listopada 2019. godine pod točkom 10. dnevnog reda donosi:

ODLUKU O RASPOLAGANJU I UPRAVLJANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OSNOVNE ŠKOLE „JOSIPDOL“

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupak raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Osnovne škole „Josipdol“ (u daljnjem tekstu: Škola), a posebice:

- ✓ otuđenje i terećenje nekretnina,
- ✓ način otuđenja i provođenja javnog natječaja,
- ✓ zasnivanje drugih prava na nekretninama.

(2) Davanje u zakup i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Škole uređuje se posebnom Odlukom koju donosi Školski odbor Osnovne škole „Josipdol“ (u daljnjem tekstu: Školski odbor) te Odlukom o uvjetima, kriterijima i postupku za uzimanje i davanje u zakup i najam imovine školskih ustanova kojima je Karlovačka županija osnivač (KLASA: 010-01/18-01/510, URBROJ: 2133/1-01-03/01-18-01 od 30.07.2018. godine (Glasnik Karlovačke županije br. 14c/18).

Članak 2.

(1) Školski odbor odnosno Ravnatelj upravljaju i raspoložu nekretninama u vlasništvu Škole, pažnjom dobrog domaćina na načelima zakonitosti, ekonomičnosti i svrsishodnosti, a sukladno odredbama zakona koji se odnose na raspolaganje i upravljanje nekretninama, Statuta Škole i ove Odluke.

(2) Školski odbor odnosno Ravnatelj nekretninu u vlasništvu Škole, mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili ovom Odlukom nije drukčije određeno.

(3) U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine donio Ravnatelj, a po javnom natječaju se postigne cijena nekretnine koja prelazi iznos do kojeg može raspolagati Ravnatelj, odluku o prodaji nekretnine donosi Školski odbor.

Članak 3.

Odredbе ove Odluke koje se odnose na prodaju nekretnina, na odgovarajući način se primjenjuju i u drugim postupcima raspolaganja nekretninama.

Članak 4.

Nekretninama u vlasništvu Škole može se raspolagati bez provođenja javnog natječaja, samo u slučajevima određenim posebnim zakonom.

Članak 5.

Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuće suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina, te zakup nekretnina.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 6.

(1) Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Škole donosi Školski odbor odnosno Ravnatelj u okviru ovlasti utvrđenih zakonom i Statutom Škole.

(2) Javni natječaj se objavljuje na službenim web stranicama Škole, a u dnevnom tisku objavljuje se obavijest o raspisivanju javnog natječaja. Rok za dostavu ponuda računa se od dana objave obavijesti u dnevnom tisku.

Članak 7.

Prije donošenja odluke o raspolaganju nekretninama početna cijena nekretnine utvrđuje se temeljem Procjemenog elaborata stalnog sudskog vještaka ili stalnog sudskog procjenitelja. Procjemeni elaborat izrađuje se sukladno odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Članak 8.

(1) Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina obavezno sadrži:

- * oznaku i površinu nekretnine,
- * početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po m²,
- * iznos i način plaćanja jamčevine,
- * rok za zaključenje ugovora,
- * rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- * pravo Škole da poništi javni natječaj i ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su: podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni nekretnine, rok za podnošenje ponuda i sl.

Članak 9.

Tekst javnog natječaja obavezno sadrži:

- zemljišnoknjižnu oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po m²,
- namjenu nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji,
- tko ima pravo sudjelovati u javnom natječaju,
- odredbu da se nekretninama raspolaže po načelu »viđeno - kupljeno«,
- rok za podnošenje i način dostave ponuda,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan neposredne predaje ponude u Tajništvo Škole, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se uplaćena jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne zaključi ugovor u propisanom roku,
- naznaku da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina vraća u roku od 8 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu,
- naznaku da se uplaćena jamčevina obračunava u ukupan iznos kupoprodajne cijene,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- mogućnost i vrijeme pregleda nekretnine,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da će se tabularna isprava podobna za upis vlasništva kupca izdati nakon isplaćene kupoprodajne cijene u cijelosti,
- način stjecanja posjeda,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zatezних kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,
- odredbu o pravu Škole da poništi javni natječaj i ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu o pravu prodavatelja da može raskinuti ugovor kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 45 dana uz zadržavanje iznosa uplaćene jamčevine,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba do potpisivanja ugovora.
- Javni natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke o nekretnini sukladno odluci o raspisivanju javnog natječaja.

Članak 10.

(1) Javni natječaj se provodi putem prikupljanja pisanih ponuda, koje se predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom »ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA - NE OTVARATI«

(2) Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave obavijesti o raspisivanju javnog natječaja u dnevnom tisku.

(3) Prilikom zaprimanja ponuda pristiglih na javni natječaj iz stavka 1. ovog članka, na zatvorenoj omotnici ponude obvezno se naznačuje datum i vrijeme zaprimanja.

Članak 11.

(1) Potvrda o uplati jamčevine obvezni je i sastavni dio ponude pristigle na javni natječaj za prodaju nekretnina.

(2) Otvaranje ponuda pristiglih na javni natječaj za prodaju nekretnina, mora se provesti u roku od 10 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

Članak 12.

(1) Školski odbor odnosno Ravnatelj imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

(2) Povjerenstvo se sastoji od pet članova (5), od kojih je jedan predsjednik Povjerenstva.

(3) Povjerenstvo obavlja slijedeće zadaće:

- × priprema tekst javnog natječaja,
- × otvara i pregledava pristigle ponude na objavljeni javni natječaj,
- × utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja,
- × sastavlja zapisnik o svom radu,
- × obavlja i ostale poslove u svezi s provedbom javnog natječaja.

(4) Ponuditelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj za prodaju nekretnina imaju pravo prisustvovati otvaranju ponuda osobno ili putem opunomoćenika.

(5) Prije otvaranja pristiglih ponuda, utvrđuje se broj zaprimljenih ponuda, te identitet nazočnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika. Opunomoćenici su dužni predati Povjerenstvu valjanu punomoć.

(6) Po utvrđenju činjenica iz stavka 5. ovog članka, pristupa se otvaranju ponuda a prema redosljedu zaprimanja. Utvrđuje se da li su ponude pravovremene i potpune te se čita sadržaj svake valjane ponude.

(7) Nepravovremene i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje, već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost.

(8) Zapisnik o radu Povjerenstva potpisuju prisutni predstavnici ponuditelja i članovi Povjerenstva.

Članak 13.

(1) Povjerenstvo razmatra valjane ponude (pravovremene i potpune) usporedbom ponuđenih cijena, te utvrđuje koji je ponuditelj najpovoljniji.

(2) Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja i nudi barem početnu cijenu objavljenju u javnom natječaju.

(3) Ako su dva ili više ponuditelja ponudili istu cijenu za nekretninu koja je predmet prodaje, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja je prva zaprimljena.

Članak 14.

(1) Po okončanju postupka javnog natječaja, zapisnik o provedenom javnom natječaju, zajedno sa ponudom ponuditelja kojeg se predlaže prihvatiti kao najpovoljnijeg, Povjerenstvo putem upravnog odjela nadležnog za imovinu dostavlja Ravnatelju radi

odabira najpovoljnijeg ponuditelja kojem se prodaje nekretnina, ako odluku o prodaji nekretnina prema zakonu odnosno Statutu Škole donosi Ravnatelj.

(2) U slučaju kada odluku iz stavka 1. ovog članka donosi Školski odbor, prijedlog odluke utvrđuje Ravnatelj.

Članak 15.

(1) U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku javnog natječaja ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, ponovit će se javni natječaj s istom početnom cijenom.

(2) Ako se niti po sljedećem ponovljenom javnom natječaju nekretnina ne proda, Školski odbor odnosno Ravnatelj ovisno o vrijednosti nekretnine može donijeti odluku o umanjenju početne cijene za 1/3.

Članak 16.

(1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu za nekretninu, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete javnog natječaja.

(2) Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od zaključenja ugovora ili ne pristupi njegovom zaključenju u roku iz članka 17. stavka 2. ove Odluke, gubi pravo na povrat jamčevine.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka Školski odbor odnosno Ravnatelj može donijeti odluku o odabiru sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja koji ispunjava uvjete iz javnog natječaja pod uvjetom da prihvati najvišu ponuđenu cijenu ili poništiti javni natječaj.

(4) Školski odbor odnosno Ravnatelj donijet će odluku o poništenju javnog natječaja u slučaju kada se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 17.

(1) Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja odnosno odluka o poništenju javnog natječaja dostavlja se svim ponuditeljima koji su podnijeli valjanu ponudu.

(2) Ravnatelj će u ime Škole sklopiti kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem i to u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 18.

(1) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti jednokratno u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, osim ako odlukom iz članka 8. stavka 1. podstavka 5. ove Odluke nije drugačije određeno.

(2) Prodavatelj će kupcu iz stavka 1. ovog članka izdati tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu njegova vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti u skladu s odredbama kupoprodajnog ugovora.

III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 19.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Škole i drugih pravnih i fizičkih osoba razvrgnut će se fizičkom diobom kad je to moguće, odnosno isplatom ili zamjenom u slučajevima propisanim zakonom i po naknadi utvrđenoj po tržišnoj cijeni.

Članak 20.

Suvlasnička zajednica se može razvrgnuti dobrovoljno ili sudskim putem, ako nije što drugo određeno zakonom.

Članak 21.

Ne smatra se raspolaganjem nekretnine dioba suvlasničke zajednice kada se na jednoj ili više parcela među istim suvlasnicima imovina dijeli formiranjem dvije ili više nekretnina koje odgovaraju suvlasničkom omjeru suvlasnika u površini i položaju ili vrijednosti sukladno procijeni tržišne vrijednosti ili kada Škola dobiva više od svog suvlasničkog dijela, a bez obveze je plaćanja razlike u vrijednosti dijela koji se dobiva.

Članak 22.

Troškove izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća iz članka 19. ove Odluke snosi Škola, a ukoliko postupak razvrgnuća iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove izrade potrebne dokumentacije.

IV. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 23.

(1) Nekretnine u vlasništvu Škole mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba, kada je to u interesu Škole.

(2) Zamjena nekretnina provodi se putem javnog natječaja uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti sukladno članku 7. ove Odluke.

V. SLUŽNOST

Članak 24.

(1) Stvarnu služnost na nekretninama u vlasništvu Škole može se zasnovati ako je to nužno za odgovarajuće korištenje nekretnine u čiju korist se osniva služnost (povlasna nekretnine) te ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Škole (poslužna nekretnina).

(2) O zasnivanju prava služnosti Ravnatelj i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 25.

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti sukladno članku 7. ove Odluke.

VI. PRAVO GRAĐENJA

Članak 26.

(1) Na nekretnini u vlasništvu Škole može se osnovati pravo građenja u korist druge fizičke ili pravne osobe. Pravo građenja osniva se ugovorom između Škole kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja. Ugovor se sklapa u obliku ovršne isprave.

(2) Pravo građenja zasniva se na rok duži od 10 godina.

(3) Osnivanje prava građenja provodi se putem javnog natječaja uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti sukladno članku 7. ove Odluke.

VII. ZALOŽNO PRAVO

Članak 27.

Osnivanje založnog prava (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Škole može se dozvoliti samo ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Škole.

VIII. ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 28.

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

(2) Zemljište iz stavka 1. ovog članka daje se u zakup putem javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti sukladno članku 7. ove Odluke.

Članak 29.

(1) Ugovor o zakupu zaključuje se u obliku ovršne isprave na rok duži od 5 godina.

(2) Zakupac se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drugačije određeno.

(3) Za zakup zemljišta plaća se zakupnina u mjesečnom ili godišnjem iznosu, postignuta javnim natječajem.

(4) Danom isteka ili raskida ugovora, zakupnik je dužan predati Školi u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba

IX. DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 30.

(1) Nekretnine u vlasništvu Škole mogu se darovati isključivo:

- ! Republici Hrvatskoj,
- ! jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- ! 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(2) Postupak darovanja nekretnine se pokreće na inicijativu Škole ili na zahtjev zainteresirane pravne osobe iz stavka 1. ovog članka. U zahtjevu za darovanje nekretnine zainteresirana pravna osoba mora obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu.

Članak 31.

(1) Ugovor o darovanju nekretnine obavezno sadrži:

- podatak o tržišnoj vrijednosti nekretnine,
- namjenu za koju se nekretnina daruje,
- rok u kojem se svrha za koju se nekretnina daruje mora ostvariti ili obavezu obdarenika da se nekretnina privede namjeni u primjerenom roku,

- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Škole, koja zabilježba otuđenja i opterećenja darovane nekretnine se mora upisati u zemljišnu knjigu,
- način stjecanja posjeda obdarenika,
- tabularna izjava obdarenika kojom dopušta da se, istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine, uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja,
- odredba kojom se obdarenik obvezuje da će snositi sve troškove vezane za sastavljanje ugovora i provedbu istog u zemljišnoj knjizi.

(2) Ugovor može sadržavati i raskidnu klauzulu za slučaj da se darovana nekretnina ne koristi u skladu s namjenom radi koje je darovana odnosno ako se nekretnina ne privede namjeni u ugovorenom roku.

XII. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 32.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja

PREDSJEDNICA ŠKOLSKOG ODBORA:

Ankica Cazin, dipl.uč.

