

Na temelju odredbi Odluke o uvjetima, kriterijima i postupku za uzimanje i davanje u zakup i privremeno korištenje prostora i opreme u školskim ustanovama kojima je osnivač Primorsko – goranska županija (KLASA: 022-04/17-01/21, URBROJ: 2170/1-01-01/5-17-12 od 11. rujna 2017. godine), te odredbe članka 80. Statuta Osnovne škole Brod Moravice, na sjednici održanoj 24. svibnja 2023. godine, Školski odbor donosi sljedeću

ODLUKU O UVJETIMA, KRITERIJIMA I POSTUPKU DAVANJA U NAJAM I NA PRIVREMENO KORIŠTENJE STANOVA U VLASNIŠTVU OSNOVNE ŠKOLE BROD MORAVICE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti, kriteriji i postupak davanja stanova u vlasništvu Osnovne škole Brod Moravice (dalje u tekstu: Škola) u najam i na privremeno korištenje.

Članak 2.

Stanovi koji su u vlasništvu Škole namijenjeni su prvenstveno za stanovanje zaposlenika Škole koji u mjestu rada nemaju nekretninu (stan ili kuću) u svom vlasništvu ni u vlasništvu članova uže obitelji. Pod članovima uže obitelji smatraju se bračni i izvanbračni drug, te djeca.

Ukoliko nitko od zaposlenika Škole nema potrebu za korištenjem školskog stana, stan se može dati u najam na određeno vrijeme, do godine dana, temeljem odluke Školskog odbora.

II. UVJETI I KRITERIJI DAVANJA ŠKOLSKOG STANA NA PRIVREMENO KORIŠTENJE

Članak 3.

Sa zaposlenikom Škole ravnatelj, uz prethodnu suglasnost Školskog odbora, pod uvjetima iz članka 2. stavka 1. ove Odluke može sklopiti ugovor o privremenom korištenju školskog stana bez plaćanja naknade.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka sklapa se na zahtjev zaposlenika Škole na vrijeme dok je zaposlenik Škole, korisnik stana, zaposlen u Školi, te uz obvezu korisnika stana na plaćanje režijskih troškova i troškova tekućeg održavanja stana.

Ugovorom o privremenom korištenju školskog stana Škola i korisnik reguliraju međusobna prava i obveze u svezi korištenja školskog stana.

U slučaju da je više zaposlenika podnijelo zahtjev za korištenje stana mjerila koja se boduju u svrhu utvrđivanja liste prioriteta za davanje stana na privremeno korištenje su:

- dužina neprekidnog zaposlenja u Školi – 2 boda
- za svakog člana uže obitelji – 2 boda

- za svako dijete podnositelja zahtjeva (zaposlenika) koji je učenik Škole – 8 bodova

Članak 4.

Škola će otkazati ugovor o privremenom korištenju školskog stana ukoliko zaposlenik ili član njegove uže obitelji u mjestu rada stekne u vlasništvo nekretninu (kuću ili stan) adekvatnu za stanovanje, kao i u slučaju prestanka ugovora o radu zaposlenika.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka zaposlenik i osobe koje s njime koriste školski stan, dužni su iseliti iz stana u roku od 30 dana od dana nastupanja razloga za otkaz ugovora.

III. UVJETI, KRITERIJI I POSTUPAK DAVANJA STANA U NAJAM

Članak 5.

Školski stan može se dati u najam na određeno vrijeme, do godinu dana, temeljem odluke o raspisivanju javnog natječaja koju donosi Školski odbor.

Javni natječaj za davanje stana u najam Školski odbor raspisuje po potrebi, tj. u skladu s potrebama za stanove, te stanovima slobodnim za davanje najam.

Ugovor o najmu stana iz stavka 1. ovog članka može se produžiti na način određen ugovorom o najmu stana odnosno Zakonom o najmu stanova.

Članak 6.

Iznimno od članka 5. ove Odluke, školski stan se može dati u najam na vrijeme do 30 dana bez raspisivanja javnog natječaja, o čemu odluku donosi Školski odbor.

Ako se zaključuje ugovor o najmu stana na vrijeme do 30 dana, visina najamnine ne smije biti niža od cijene najma utvrđene u članku 7. ove Odluke.

Članak 7.

Visina mjesečne najamnine za stanove u vlasništvu Škole ne može biti niža od 1,00 € po m².

Članak 8.

Javni natječaj za davanje stana u najam objavljuje se u dnevnom tisku i/ili na mrežnim stranicama Škole.

Odlukom Školskog odbora o raspisivanju javnog natječaja za davanje stana u najam imenuje se Povjerenstvo za provedbu natječaja (dalje u tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od najmanje 3 (tri) člana. Broj članova Povjerenstva mora biti neparan.

Povjerenstvo obavlja sljedeće poslove:

- koordinira pripremu i provođenje natječaja
- priprema tekst natječaja
- otvara ponude i pregledava zaprimljene ponude
- vodi zapisnik kojeg potpisuju svi članovi Povjerenstva
- predlaže odluku o odabiru najpovoljnije ponude i

- obavlja ostale poslove u svezi s provedbom natječaja

Članak 9.

Javni natječaj se provodi prikupljanjem pismenih ponuda u zatvorenim omotnicama, a rok za dostavu ponuda iznosu najmanje 8 (osam) dana od dana objave natječaja u dnevnom tisku i/ili mrežnim stranicama Škole.

Tekst javnog natječaja iz stavka 1. ovog članka obavezno sadrži:

- opis stana koji se daje u najam
- početni iznos mjesečne najamnine koji ne može biti niži od iznosa utvrđenog ovom Odlukom
- način i rokove plaćanja najamnine
- vrijeme trajanja najma, te naznaku da najmodavac ima pravo ranije otkazati ugovor o najmu ukoliko bi se ukazala potreba za dodjelom stana na privremeno korištenje zaposleniku Škole
- naznaku da Škola zadržava pravo poništiti natječaj odnosno ne prihvatiti ni jednu ponudu bez obrazloženja
- rok, način i mjesto dostave pisanih ponuda
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda
- navođenje dokaza koje je potrebno priložiti uz ponudu

Članak 10.

Pisane ponude dostavljaju se poštom ili neposredno predaju u tajništvu Škole u zatvorenoj omotnici s naznakom: „NE OTVARAJ - PONUDA ZA NATJEČAJ.“

Članak 11.

Na početku otvaranja ponuda, Povjerenstvo utvrđuje broj i redoslijed zaprimljenih ponuda, te identitet nazočnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika, koji su Povjerenstvu dužni predati valjanu punomoć.

Po utvrđenju okolnosti iz stavka 1. ovog članka pristupa se otvaranju pravovremeno zaprimljenih ponuda, te se zapisnički utvrđuje valjanost svake ponude i iznos ponuđene najamnine.

Nepravovremene i nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najveći iznos najamnine. O tome koju ponudu smatra najpovoljnijom Povjerenstvo utvrđuje zapisnički.

Članak 12.

Ako su na javni natječaj pristigle dvije ili više valjanih ponuda s jednakim iznosom mjesečne najamnine, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja je pristigla ranije.

Članak 13.

Po okončanju postupka javnog natječaja Povjerenstvo dostavlja Školskom odboru zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom najpovoljnije ponude radi donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima javnog natječaja.

Članak 14.

Ponuditelj koji je sudjelovao u javnom natječaju ima pravo u roku od 8 (osam) dana od dana primitka odluke iz prethodnog članka uložiti prigovor Školskom odboru.

Školski odbor će odlučiti o prigovoru u roku od 15 (petnaest) dana od dana podnošenja prigovora.

Članak 15.

S ponuditeljem čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, ravnatelj sklapa pisani ugovor o najmu stana.

Ugovor o najmu stana, pored ostalog, obvezno sadrži:

1. naznaku ugovornih strana
2. opis stana (adresa, površina, i drugi podaci kojima se pobliže opisuje stan koji se daje u najam)
3. visinu najamnine, način i rokove plaćanja
4. vrijeme na koje se ugovor zaključuje,
5. vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati
6. podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom
7. odredbu o podmirenju troškova nastalih oštećenjem stana,
8. odredbu da je najmoprimac dužan snositi troškove tekućeg održavanja stana i izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao,
9. odredbe o prestanku ugovora i otkaznim rokovima,
10. odredbu o zabrani davanja stana u podnajam,
11. odredbu da najmoprimac ne smije vršiti preinake u stanu bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca
12. odredbu o pravu najmodavca na otkaz ugovora o najmu ukoliko bi se ukazala potreba za dodjelom stana na privremeno korištenje zaposleniku Škole.

Članak 16.

Prilikom primopredaje stana sastavlja se zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojemu se nalazi stan u vrijeme predaje. Zapisnik je sastavni dio ugovora o najmu.

Članak 17.

Ako odabrani ponuditelj odustane od zaključenja ugovora, ravnatelj će o tome izvijestiti Školski odbor koji može donijeti odluku o odabiru sljedeće najpovoljnije ponude koja ispunjava uvjete iz javnog natječaja ili poništiti javni natječaj.

Članak 18.

Škola može otkazati ugovor o najmu:

- ako najmoprimac u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ne plati dospjelu najamninu i/ili troškove za dva uzastopna mjeseca,
 - ako najmoprimac ili druge osobe koje s njim žive u stanu koriste stan protivno ugovorenoj namjeni,
 - ako najmoprimac ili druge osobe koje zajedno s njim koriste stan, vrše preinake u stanu, zajedničkim prostorijama i uređajima zgrade bez prethodne pismene suglasnosti najmodavca,
 - ako najmoprimac ili druge osobe koje s njim koriste stan ometaju druge stanare u neometanom i mirnom korištenju stanom ili ometaju obavljanje djelatnosti Škole
- Na postupak otkazivanja ugovora o najmu stana primjenjivat će se odredbe ugovora, ove Odluke te Zakona o najmu stanova.

Članak 19.

Škola će raskinuti ugovor o najmu stana prije isteka vremena na koje je ugovor sklopljen ako bi se ukazala potreba za dodjelom stana na privremeno korištenje zaposleniku Škole. U slučaju iz stavka 1. ovog članka Škola će najmoprimcu poslati pisanu obavijest o raskidu ugovora uz navođenje razloga za raskid ugovora, te uz određivanje roka za iseljenje iz stana, koji ne može biti duži od 30 (trideset) dana.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

Ugovori o privremenom korištenju stana koji su zaključeni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do isteka vremena na koje su zaključeni.

Članak 21.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 011-03/23-03/3
URBROJ: 2112-8-01-23-1
U Brod Moravicama, 24. svibnja 2023.

Predsjednik Školskog odbora:



Emil Tušek