

Na temelju Zakona o najmu stanova NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20 i članka 80. Statuta Osnovne škole Lovran KLASA: 003-05/19-01/03, URBROJ:2156-26-01-19-02 od 01. 04. 2019. godine, I. Izmjenama Statuta KLASA: 003-06/20-01/18, UR. BROJ 2156-26-01-20-01 od 25. 05. 2020. godine, II. Izmjenama i dopunama Statuta KLASA: 011-03/24-01/01, UR. BROJ: 2156-26-01-24-01 od 29. 04. 2024. godine i III. Izmjenama i dopunama Statuta KLASA: 003/11-25-01/01, UR. BROJ: 2156-26-02-25-01 Školski odbor Osnovne škole Viktora Cara Emina, Lovran na 14. sjednici održanoj dana 19. 01. 2026. godine, donosi:

## **PRAVILNIK O NAJMU STANOVA U VLASNIŠTVU OŠ VIKTORA CARA EMINA, LOVRAN**

### **I. OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovim Pravilnikom o najmu stanova u vlasništvu OŠ Viktora Cara Emina, Lovran (u daljnjem tekstu: Pravilnik) propisuju se uvjeti, kriteriji, visina najamnine, prava i obveze ugovornih strana u vezi s najmom stana i postupak davanja u najam stanova u vlasništvu Škole koji se koriste za službene potrebe škole.

#### **Članak 2.**

Škola ima u vlasništvu tri stana koji se nalaze na adresama Dobreć 20, 51415, Lovran i Mošćenice 12, 51417, Mošćenice. Dva stana se nalaze u sklopu bivše područne škole Dobreć, upisana u k.o. Oprić, zk.ul. 1291, grč. 452. Radi se o dvosobnim stanovima s dnevnim boravkom. Kvadratura svakog stana iznosi 58,62 m<sup>2</sup>.

Treći stan se nalazi u sklopu bivše područne škole Mošćenice, upisan u k.o. Mošćenice, z.k.ul. 503, grč. 22. Radi se o dvosobnom stanu s dnevnim boravkom kvadrature 71,53 m<sup>2</sup>.

#### **Članak 3.**

Odredbe ovoga Pravilnika odnose se na djelatnike Škole koji su zainteresirani za najam stana u vlasništvu škole.

U slučaju da niti jedan djelatnik škole nije zainteresiran za najam stana u vlasništvu škole, stan se može iznajmiti trećim osobama.

#### **Članak 4.**

Odredbe ovoga Pravilnika ne odnose se na osobe koje su korisnici stanova u trenutku stupanja na snagu ovoga Pravilnika.

#### **Članak 5.**

Škola će najmoprimcu omogućiti uvid u odredbe ovoga Pravilnika.

Najmoprimac je obavezan upoznati se s odredbama ovoga Pravilnika prije sklapanja ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je dužan pridržavati se obveza iz ovoga Pravilnika, Ugovora o najmu stana i uputa od ovlaštenih osoba, odnosno ravnatelja škole.

## **II. UVIJETI I KRITERIJI DAVANJA STANOVA U NAJAM DJELATNICIMA ŠKOLE**

### **Članak 6.**

Kriteriji i uvjeti koji se uzimaju u obzir prilikom davanja stana u najam su:

- sklopljen ugovor o radu na neodređeno radno vrijeme sa Školom
- starost djelatnika
- mirovinski staž djelatnika
- uzdržavani članovi obitelji
- broj maloljetne djece.
- podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva koji će koristiti stan ne smiju imati u vlasništvu i suvlasništvu nekretninu

### **Članak 7.**

Djelatnik koji je samohrani roditelj ostvaruje prednost pred ostalim djelatnicima.

U slučaju da je više samohranih roditelja zainteresirano za najam stana, u obzir se uzimaju kriteriji iz članka 5. ovoga Pravilnika pod jednakim uvjetima.

## **III. POSTUPAK DAVANJA STANOVA U NAJAM DJELATNICIMA ŠKOLE**

### **Članak 8.**

U slučaju slobodnog stana ravnatelj škole može na oglasnoj ploči objaviti obavijest o davanju stana u najam.

Zainteresirani djelatnik za najam stana predaje zahtjev za najam stana u tajništvo škole u roku od 8 dana od objavljivanja obavijesti na oglasnoj ploči škole.

Uz zahtjev djelatnik je dužan priložiti sljedeće dokumente:

- presliku osobne iskaznice podnositelja zahtjeva te podatke o članovima obiteljskog domaćinstva koji će koristiti stan koji se daje u najam

- izjavu danu pod kaznenom i materijalnom odgovornošću da podnositelj zahtjeva i članovi obiteljskog domaćinstva koji će koristiti stan nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu nekretninu
- elektronički zapis ili potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje
- uvjerenje da se protiv podnositelja zahtjeva i osoba obiteljskog domaćinstva koje će koristiti stan u najmu ne vodi kazneni postupak.
- dokaz o statusu samohranog roditelja/posvojitelja/skrbnika
- presliku porezne kartice
- presliku rodnog lista djece.

### **Članak 9.**

Nakon proteka roka za predaju zahtjeva ravnatelj škole razmatra pristigle zahtjeve na temelju kriterija iz članka 5. ovoga Pravilnika te odlučuje za kojeg će djelatnika zatražiti prethodnu suglasnost Školskoga odbora za davanje stana u najam.

### **Članak 10.**

Obavijest o izboru djelatnika s kojim će se sklopiti ugovor o najmu stana objavljuje se na oglasnoj ploči škole u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana.

## **IV. POSTUPAK DAVANJA STANOVA U NAJAM TREĆIM OSOBAMA**

U slučaju da niti jedan djelatnik škole nije zainteresiran za najam stana u vlasništvu škole, stan se može iznajmiti trećim osobama. Nakon što se utvrdi da niti jedan djelatnik nije zainteresiran za najam stana, ravnatelj može objaviti obavijest o najmu stana trećim osobama na mrežnoj stranici škole.

Zainteresirana osoba predaje zahtjev u tajništvo škole u roku od 10 dana od objave obavijesti na mrežnoj stranici škole.

Uz zahtjev osoba je dužna priložiti sljedeće dokumente:

- ponudu iznosa najamnine koja ne može biti manja od 250 eura
- presliku osobne iskaznice podnositelja zahtjeva i članova domaćinstva koji će koristiti stan koji se daje u najam
- uvjerenje da se protiv podnositelja zahtjeva i osoba obiteljskog domaćinstva koje će koristiti stan u najmu ne vodi kazneni postupak
- potvrdu o zaposlenju.
- dokaz da podnositelj zahtjeva i osoba obiteljskog domaćinstva koje će koristiti stan ne posjeduju nekretninu u svom vlasništvu i suvlasništvu

Nakon proteka roka za predaju zahtjeva ravnatelj škole razmatra pristigle zahtjeve te odlučuje za kojeg će podnositelja zahtjeva zatražiti prethodnu suglasnost Školskoga odbora za davanje stana u najam.

Ravnatelj škole će zatražiti prethodnu suglasnost Školskog odbora za davanje stana u najam podnositelju zahtjeva koji dostavi potpunu dokumentaciju te ponudi najveći iznos najamnine.

Početna visina mjesečne najamnine za najam stanova u vlasništvu Škole iznosi 250 eura.

Dogovoreni iznos najmoprimac je dužan plaćati najkasnije do petnaestog dana u mjesecu za tekući mjesec.

## **V. UGOVOR O NAJMU STANA**

### **Članak 11.**

Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku na određeno vrijeme do isteka radnog odnosa najmoprimca sa Školom.

Ugovor se zaključuje kao ovršna isprava u smislu ovršnog zakona i zakona o javnom bilježništvu.

Ugovor o najmu stana s trećim osobama sklapa se u pisanom obliku na određeno vrijeme na rok od 5 godina. U slučaju da nakon proteka roka od 5 godina ni jedna strana ne traži raskid ugovora, isti se prešutno nastavlja sve dok jedna od strana ne zatraži raskid ugovora.

U slučaju potrebe drugačijeg korištenja stambenog prostora u vezi s djelatnošću škole ili u slučaju druge opravdane potrebe, škola u svakom trenutku može otkazati ugovor o čemu je dužna pravovremeno obavijestiti najmoprimca. Otkazni rok u slučaju takvog otkazivanja ugovora iznosi najmanje tri mjeseca.

Ugovor o najmu stana mora sadržavati:

- . ugovorne strane
- . opis stana koji se daje u najam (oznaka, adresa, kat, površina, broj soba i sl.)
- visinu najamnine i način plaćanja
- odredbu da se radi o stanu za službene potrebe škole
- obveze najmoprimca vezane uz plaćanje komunalne naknade i drugih troškova koji se plaćaju u vezi s korištenjem stana i način na koji će se vršiti plaćanje
- podatke o osobama koje će zajedno s najmoprimcem koristiti stan
- vrijeme trajanja najma
- odredbe o održavanju stana
- odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi
- odredbe o primopredaji stana
- odredbe o kontroli korištenja stana
- odredbe o prestanku ugovora o najmu
- odredbe o povećanju cijene najma u slučaju inflacije veće od 5%

## **VI. OBVEZE I PRAVA NAJMOPRIMCA**

### **Članak 12.**

Obveze najmoprimca jesu:

- koristiti stan isključivo za potrebe stanovanja, s tim da se u stanu ne smije obavljati bilo kakva gospodarska ili druga djelatnost ili davati stan ili bilo koji njegov dio na korištenje trećim osobama;
- voditi brigu o sigurnosti čitave školske zgrade u kojoj se nalazi stan i imovine koja se u istoj nalazi, štiti zgradu i imovinu od bilo kakvih zadiranja trećih, od nastanka štete i sl., te o takvim eventualnim pojavama u najkraćem roku obavijestiti ovlaštene predstavnike škole ili u slučaju hitnoće, nadležna državna tijela;
- brinuti se o stanu i čitavoj zgradi kao i sustezati se od činjenja štete na građevini ili njezinoj opremi;
- o svom trošku poduzimati mjere tekućeg održavanja stana, njegove opreme i posebno redovito vršiti ličenje vanjske i unutarnje stolarije;
- uredno plaćati najamninu i naknadu za sve druge komunalne usluge i potrošnju energenata koje koristi, prema obračunima koji će mu biti dostavljeni temeljem stvarne potrošnje
- koristiti zajedničke dijelove zgrade i zemljišta sukladno njihovoj uobičajenoj namjeni;
- vratiti stan školi ako svoje stambeno pitanje riješi na drugi odgovarajući način;
- omogućiti predstavnicima škole u svako doba ulazak u stan i njegov pregled.

Najmoprimac može u svako doba otkazati ugovor i napustiti stan. U tom slučaju dužan je svoje obveze podmiriti školi do dana primopredajnog zapisnika kojim će se utvrditi predaja stana slobodnog od osoba i stvari kao i eventualna oštećenja stana za koja korisnik odgovara.

## **VII. OBVEZE I PRAVA ŠKOLE**

### **Članak 13.**

Škola je obavezna omogućiti najmoprimcu mirno i nesmetano korištenje stana, brinuti se o investicijskom održavanju stana, uređaja i čitave zgrade, kako se ne bi pogoršali uvjeti stanovanja, ali u skladu s mogućnostima i odobrenjem osnivača.

U slučaju kršenja bilo koje od obaveza utvrđenih u članku 11. ovoga Pravilnika od strane najmoprimca ili članova njegovog domaćinstva, škola je ovlaštena i bez posebnog upozorenja raskinuti ugovor i zahtijevati od korisnika i njegovih članova domaćinstva predaju stana u posjed uz zadržavanje prava na naknadu svekolike štete prema općim propisima Zakona o obveznim odnosima.

## VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 14.

Ovaj Pravilnik može se mijenjati i dopunjavati samo na način na koji je donesen.

### Članak 15.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu dan nakon dana objave na oglasnoj ploči Škole.

od objave na oglasnoj ploči Škole

KLASA: 003/11-26-01/01

URBROJ: 2156-26-02-26- 01

Lovran, 19. 01. 2026.

Predsjednica Školskoga odbora:

Alenka Rubinić, dipl. uč.

Ovaj Pravilnik je objavljen je na oglasnoj ploči i web stranici Škole dana 20. 01. 2026. te je stupio na snagu 21. 01. 2026.

Ravnateljica:

---

Barbara Kalčić Grabrovac, prof.

