

Na temelju članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 40. Statuta Grada Delnica (SN GD 2/21) Gradsko vijeće Grada Delnica, na sjednici održanoj dana 27. svibnja 2024. godine, donijelo je

ODLUKU O DAVANJU U ZAKUP POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA I NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA POLJOPRIVREDNU NAMJENU U VLASNIŠTVU GRADA DELNICA

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom uređuje se način, uvjeti i postupak raspolaganja i upravljanja poljoprivrednim zemljištem i neizgrađenim građevinskim zemljištem za poljoprivrednu namjenu u vlasništvu Grada Delnica (u daljnjem tekstu: Grad).

(2) U smislu ove Odluke, poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada, a koje je u naravi poljoprivredna površina, smatraju se: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se uz gospodarski opravdane troškove može privedi poljoprivrednoj proizvodnji.

(3) Neizgrađeno građevinsko zemljište za poljoprivrednu namjenu je zemljište u vlasništvu Grada koje nije privedeno namjeni, odnosno na kojem nije sagrađen objekt, kao i ono zemljište na kojem Grad nije obavio pripremu za gradnju odnosno radnje na konačnom uređenju prostora.

Članak 2.

(1) U smislu ove Odluke zakupodavac je Grad, a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem.

(2) U smislu ove Odluke poljoprivredno zemljište ili neizgrađeno građevinsko zemljište za poljoprivrednu namjenu (u daljnjem tekstu: poljoprivredno zemljište) može se koristiti isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti.

(3) Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi rješenje o uvjetima građenja, lokacijsku dozvolu i/ili bilo koji drugi akt kojim se odobrava građenje.

(4) Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, poseban uvjet javnog natječaja je izrada skice izmjere (iskolčenja) po ovlaštenom geometru, a na teret podnositelja zahtjeva zakupa.

Članak 3.

(1) Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: gradonačelnik) odlučuje o vlasničkim pravima na zemljištu u vlasništvu Grada u skladu s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i drugim pozitivnim propisima.

(2) U korištenju, upravljanju i raspolaganju poljoprivrednim zemljištem gradonačelnik:

1. Imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo),
2. Donosi odluku o raspisivanju natječaja,
3. Na prijedlog Povjerenstva odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora o zakupu ili drugog odgovarajućeg ugovora,
4. Odlučuje o ostalim poslovima vezanim uz upravljanje poljoprivrednim zemljištem,
5. Na prijedlog Povjerenstva donosi Odluku o poništenju javnog natječaja.

Članak 4.

(1) Cijena početne godišnje zakupnine obračunava se prema zakupljenoj površini i kulturi katastarske čestice te jediničnoj zakupnini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske propisanoj važećom Uredbom Vlade Republike Hrvatske .

(2) Poljoprivredno zemljište koje je obraslo višegodišnjim raslinjem oslobađa se temeljem obrazloženja Povjerenstva a Zaključkom Gradonačelnika od plaćanja zakupnine do privođenja zemljišta namjeni a najviše do dvije godine.

(3) Ukoliko se zemljište ne privede namjeni u roku iz stavka 2. ovog članka raskida se ugovor o zakupu.

Članak 5.

(1) Zemljište na kojem ima pravo vlasništva, Grad daje u zakup putem javnog natječaja, ako zakonom i ovom Odlukom nije drugačije određeno.

(2) Javni natječaj za zakup poljoprivrednog zemljišta provodi se pisanim putem.

(3) Zemljište se može dati u zakup i bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodbom):

pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada;

osobama javnog prava u svrhu realizacije javnih potreba od interesa za Grad;

u slučaju iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

(4) Zaključak o davanju zemljišta u zakup iz stavka 3. ovoga članka donosi gradonačelnik.

Članak 6.

(1) Javni natječaj iz članka 5. ove Odluke provodi Povjerenstvo kojeg imenuje gradonačelnik.

(2) Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

(3) Mandat Povjerenstva traje četiri godine.

(4) Povjerenstvo donosi prijedlog najpovoljnijeg ponuditelja većinom glasova članova, na temelju kojeg gradonačelnik donosi zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

(5) Povjerenstvo može bez navođenja razloga dati prijedlog gradonačelniku o poništenju javnog natječaja.

Članak 7.

Ukoliko dva ili više ponuditelja za isto zemljište ponude isti iznos cijene zakupnine, ponude će se vrednovat po sljedećim kriterijima:

KRITERIJ	BODOVI
Poljoprivreda kao djelatnost	Izvor provjere: Elektronički zapis podataka iz područja radnih odnosa izdan od strane HZMO
nositelj obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva ili vlasnik poljoprivrednog obrta ili pravna osoba u rangu mikro i malih poduzeća, kojima je poljoprivreda primarna djelatnost	10
nositelj obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva ili vlasnik poljoprivrednog obrta ili pravna osoba u rangu mikro i malih poduzeća, kojima poljoprivreda nije primarna djelatnost	5
nositelj obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva ili vlasnik poljoprivrednog obrta ili pravna osoba u rangu mikro i malih poduzeća je žena	15
Sektor poslovanja	Izvor provjere: Dokaz o ekonomskoj veličini poljoprivrednog gospodarstva (EVPG izračun)
11 i više grla mliječnih krava	20
Od 5 do 10 grla mliječnih krava	15

Manje od 5 grla mliječnih krava	10
Više od 100 grla rasplodnih ovaca	20
Između 50 i 100 grla rasplodnih ovaca	10
Više od 5 ha površina pod žitaricama, krumpirom i krmnim biljem (isključujući livade i trajne pašnjake)	20
Više od 1 ha površina pod voćem (koštičavo, jezgričasto, lupinasto)	10
Više od 0,5 ha površina pod voćem (bobičasto)	10
Vlasništvo	Izvor provjere: Izvadak iz zemljišno-knjižne evidencije (vlasnički list)
Ukoliko zemljište koje se daje u zakup graniči sa zemljištem čiji se vlasnik natječe na javnom pozivu	20
Ukoliko zemljište koje se daje u zakup ne graniči sa zemljištem čiji se vlasnik natječe na javnom pozivu	0

Članak 8.

(1) Ponuda za sudjelovanje u natječaju predaje se u pismenom obliku, potpisana, te obvezno sadrži:

- Ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta odnosno sjedišta,
- OIB ponuditelja,
- Oznaku poljoprivrednog zemljišta (katastarska općina i broj katastarske čestice za koju se ponuda podnosi);
- Ponuđenu natječajnu zakupninu za svaku katastarsku česticu;
- Vrstu proizvodnje i gospodarski plan za zakup poljoprivrednog zemljišta;
- Dokazne dokumente za bodovanje prema kriterijima iz članka 7. ove Odluke;
- Preslika žiro-računa koji glasi na podnositelja zahtjeva odnosno tekućeg računa za fizičke osobe, u slučaju povrata jamčevine.

(2) Uz ponudu iz stavka 1. ovog članka obvezno se prilaže:

- Dokaz o hrvatskom državljanstvu, odnosno registraciji pravne osobe u Republici Hrvatskoj, ne stariji od 30 (trideset) dana od dana predaje ponude,
- Dokaz o uplaćenju jamčevini,
- Preslika osobne iskaznice fizičke osobe, odnosno odgovorne osobe u pravnoj osobi, odnosno presliku rješenja o upisu u sudski registar za pravne osobe odnosno obrtni registar za fizičke osobe obrtnike;
- Preslika Rješenja o upisu u Upisnik poljoprivrednih gospodarstava (za OPG-e);
- Ovlaštenje, odnosno punomoć za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike (izvornik ili ovjerena preslika) ne stariji od 30 (trideset) dana od dana predaje ponude;
- Dokaz o prvenstvenom pravu iz članka 9. stavka 2. ove Odluke (preslika ugovora o zakupu);
- Dokaz o nepostojanju duga prema Gradu Delnicama;
- Dokaz o nepostojanju duga prema državi – izdaje Porezna uprava;
- Ostalo propisano u natječaju.

NAJPOVOLJNIJA PONUDA

Članak 9.

(1) Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda koja ispunjava sve uvjete natječaja, te kojom se ponudi najviša natječajna zakupnina, a ako dva ili više ponuditelja s urednom ponudom ponude isti najviši iznos zakupnine za isto zemljište, izbor najpovoljnijeg ponuditelja utvrđuje se na osnovi kriterija i bodova iz članka 7. ove Odluke, na način da prednost ima ponuditelj koji ima više ostvarenih bodova.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, Grad će sadašnjem zakupniku koji sudjeluje na natječaju i zadovoljava uvjete natječaja, u potpunosti izvršava obveze iz dosadašnjeg ugovora o zakupu te prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine, dati pravo prvenstva zaključenja ugovora o zakupu.

NATJEČAJ

Članak 10.

(1) Odluku o raspisivanju i provođenju natječaja donosi gradonačelnik.

(2) Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.

(3) Postupak i uvjeti natječaja, u pravilu objavljuju se na službenim web stranicama Grada.

(4) Natječaj je otvoren najmanje 8 dana računajući od prvog sljedećeg dana od dana objave na službenim stranicama Grada.

Članak 11.

(1) Uvjete natječaja utvrđuje gradonačelnik prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja, a na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

(2) Natječaj za davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta obavezno sadrži sljedeće odredbe:

- Podatke o poljoprivrednom zemljištu (katastarska općina, katastarska čestica, površina, kulture koje se mogu uzgajati- jednogodišnje/višegodišnje),
- Početnu natječajnu zakupninu,
- Obvezu natjecatelja da potpisivanjem ugovora o zakupu prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom, kao i da je upoznat sa stvarnim stanjem zemljišta koje se daje u zakup,
- Obvezu natjecatelja da potpisivanjem ugovora o zakupu preuzima poljoprivredno zemljište u viđenom stanju, obvezu i rok za korištenje zemljišta,
- Razloge za nevažeću ponudu,
- Rok za zaključenje ugovora,
- Rok i način plaćanja zakupnine,
- Vrijeme na koje se ugovor o zakupu zaključuje,
- Rok, način i mjesto dostave ponude,
- Mjesto i vrijeme otvaranja pisanih ponuda,
- Postojanje prava prvenstva,
- Pravo izvršnog tijela da u cijelosti ili djelomično poništi natječaj.

Članak 12.

(1) Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda iz članka 8. ove Odluke.

(2) Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku osobno ili putem pošte, u zatvorenim omotnicama sukladno uputama u natječaju.

(3) U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje će biti zaprimljene unutar natječajnog roka ili koje će poštom biti dostavljene unutar toga roka. Ponude koje pristignu poštom ili budu predane fizički nakon toga roka smatrat će se zakašnjelima te se neće razmatrati.

Članak 13.

- (1) Javno otvaranje ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vremenu utvrđenom u natječaju, na način da utvrdi koje su ponude zaprimljene. Ponude se, u pravilu, otvaraju u roku od 5 (pet) dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.
- (2) O tijeku sjednice Povjerenstva vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar.
- (3) Nakon provedenog natječaja zainteresiranim ponuditeljima na njihov se zahtjev uručuje preslika zapisnika iz prethodnog stavka ovog članka.
- (4) Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja, zakašnjele, nepotpune, odnosno nevažeće ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje te će iste odbaciti kao nevaljane, a ponuditelji će o istome biti obaviješteni pismenim putem.
- (5) Valjane ponude Povjerenstvo razmatra te usporedbom visina ponuđenih natječajnih zakupnina te sukladno odredbama članka 9. ove Odluke, zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Članak 14.

Po utvrđivanju prijedloga najpovoljnije ponude, Povjerenstvo utvrđuje koje su osobe s prvenstvenim pravom ispunile uvjete natječaja.

Članak 15.

- (1) Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je treba prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja gradonačelniku radi donošenja zaključka o prihvatu ponude i zaključenja ugovora o zakupu.
- (2) Gradonačelnik će u cijelosti ili djelomično poništiti natječaj ukoliko se ustanove nepravilnosti koje su mogle utjecati na postupak, odnosno rezultate natječaja.
- (3) Odluka gradonačelnika iz stavka 2. ovog članka je konačna.

Članak 16.

- (1) Ponuditelj koji ostvari pravo na zaključenje ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta dužan je u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka obavijesti pristupiti u nadležni upravni odjel te zaključiti ugovor o zakupu.
- (2) Ukoliko izabrani ponuditelj odustane od zaključenja ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta ili ne pristupi zaključenju ugovora o zakupu najkasnije u roku od 15 dana od dostavljenog zaključka Gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili nekog drugog roka kojeg odredi Gradonačelnik, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu.
- (3) Ako izostanak iz stavka 2. ovog članka ponuditelj opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 15 dana.
- (4) Ako izabrani ponuditelj ne pristupi zaključenju ugovora u roku iz stavka 3. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora, a zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.
- (5) U slučajevima iz stavaka 2. i 4. ovog članka, poljoprivredno će se zemljište dati u zakup sljedećem najpovoljnijem ponuditelju sukladno listi reda prvenstva.
- (6) U slučajevima iz stavka 2. i 4. ovog članka ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 17.

- (1) Na osnovi zaključenog ugovora o zakupu, zakupnika nadležni upravni odjel Grada uvodi u posjed u roku od 30 (trideset) dana od dana zaključenja ugovora, o čemu se sastavlja zapisnik.
- (2) Ovlaštene službenici iz nadležnog upravnog odjela Grada određeni od strane gradonačelnika jednom godišnje kontroliraju da li se poljoprivredno zemljište koristi u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu, o čemu se sastavlja zapisnik. U slučaju utvrđenih nepravilnosti, nadležni upravni odjel Grada poduzeti će daljnje mjere sukladno ugovoru o zakupu.

JAMČEVINA

Članak 18.

- (1) Visinu jamčevine odlukom o raspisivanju natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta određuje Gradonačelnik a iznosi najmanje godišnji iznos zakupnine.
- (2) Jamčevina koju su uplatili ponuditelji, a čije ponude nisu prihvaćene, vraća se istima po završetku natječaja, a najkasnije u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem.
- (3) Iznos jamčevine najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u ugovorenu cijenu zakupa zemljišta.

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 19.

- (1) Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta zaključuje se u pisanom obliku i mora sadržavati:
naznaku ugovornih strana,
oznaku i površinu zemljišta
podatke o zemljištu,
iznos ugovorene cijene zemljišta, rok i način plaćanja,
posebne uvjete,
mjesto i vrijeme zaključenja ugovora.
- (2) Osim navedenog iz stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta sadržava i:

- odredbu da, u slučaju nemogućnosti uručenja pisane obavijesti o otkazu ugovora, odnosno o zahtjevu da se zemljište preda u posjed Gradu, zakupodavac može ući u posjed zemljišta, te da se takvo ponašanje zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda i da u takvom slučaju zakupnik neće tražiti zaštitu posjeda;
- odredbu da se, u slučaju nastavljanja korištenja zemljišta nakon isteka roka iz ugovora, ne smatra da je prešutno zaključen novi ugovor na neodređeno vrijeme;
- odredbu da zakupnik ne može zakupljeno zemljište dati u podzakup;
- odredbu da, u slučaju zaključenja ugovora s više osoba, zakupnici za sve obveze iz ugovora odgovaraju solidarno.

Članak 20.

- (1) Ugovor o zakupu zaključuje se za trajne nasade (bobičasto voće i sl.) najduže na vrijeme od 10 (slovima: deset) godina, a za ostale kulture najduže na vrijeme od 5 (slovima: pet) godina.
- (2) Protekom roka iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu može se ponovno zaključiti sa zakupnikom koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ako on najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, predloži zakupodavcu zaključenje novog ugovora.
- (3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, dosadašnjem zakupniku ponudit će se zaključenje novog ugovora pod uvjetima koji su na snazi u trenutku zaključenja novog ugovora.

Članak 21.

- (1) Zakupnik ne može prenijeti svoje pravo iz ugovora o zakupu na drugu osobu.
- (2) Iznimno od prethodnog stavka, prava i obveze zakupnika iz ugovora o zakupu mogu se prenijeti na nasljednika prvoga nasljednog reda, odnosno na pravnog slijednika, i to do isteka roka na koji je ugovor sklopljen.
- (3) Gradonačelnik će prihvatiti zahtjev za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika podnesen od strane novog zakupnika:
- u slučaju smrti zakupnika – nasljednicima prvoga nasljednog reda ukoliko među njima postoji jasno utvrđeni jedan nasljednik,

- pravnoj osobi kao pravnom slijedniku pravne osobe.

(4) U slučaju iz prethodnog stavka zaključuje se s novim zakupnikom ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta pod istim uvjetima i do isteka roka na koji je bio zaključen ugovor sa prethodnim zakupnikom. Novi zakupnici imaju isti pravni položaj u smislu odredbi ove Odluke kao njihovi pravni prednici temeljem prethodnog ugovora o zakupu.

(5) Zahtjevu novog zakupnika iz stavka 3. ovog članka moraju biti priloženi:

- odgovarajući dokazi, ovisno o osnovi temeljem koje se traži stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika (smrtnica, rješenje o nasljeđivanju, izvod iz matične knjige rođenih, izvod iz sudskog registra i sl.).

(6) Grad Delnice će izvršiti provjeru dugovanja te, u slučaju da za predmetno poljoprivredno zemljište nisu podmirena sva dugovanja na ime zakupnine ili da podnositelj zahtjeva duguje Gradu Delnicama po drugoj osnovi, neće doći do prijenosa.

Članak 22.

(1) Ugovor o zakupu zemljišta, zakupodavac će otkazati prije isteka roka:

- u slučaju potrebe, odnosno interesa Grada za privođenjem zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve kulture, uređaje te zemljište preda u posjed Gradu bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete;
- u slučaju neke druge potrebe, odnosno interesa Grada, na zemljištu danom u zakup osim razloga iz prethodne točke ovog članka, u kojem slučaju se ugovor o zakupu raskida istekom vegetacijske godine;
- ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 8 dana od dana dostave pisane obavijesti zakupodavca;
- ako zakupnik predmetno zemljište daje u podzakup, odnosno u posjed trećoj osobi;
- ako zakupnik ovlaštenim osobama zakupodavca onemogućuje pristup na predmetno zemljište u svrhu nadzora;
- ako zakupnik načinom korištenja zemljišta nanese štetu, ometa, ograničava ili šikanira vlasnike, odnosno posjednike susjednih nekretnina;
- ako zakupnik predmetno zemljište koristi suprotno namjeni za koju je ono dano u zakup;
- u slučaju drugih ugovorom određenih razloga za otkaz.

(2) Ugovor o zakupu otkazuje se pisanim otkazom.

(3) Otkazni rok je 30 dana od primitka pisane obavijesti o otkazu ugovora.

(4) Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

Članak 23.

Za provedbu ove Odluke nadležan je upravni odjel Grada u čijem djelokrugu je djelatnost poljoprivrede.

Članak 24.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Delnica“.

KLASA: 320-05/24-01/1

URBROJ: 2170-6-4-1-24-1

Delnice, 27. svibnja 2024. godine

Gradsko vijeće Grada Delnica
Predsjednica
Ivana Pečnik Kastner, v.r.