

Na osnovi članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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 („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 30. Statuta Općine Vižinada-Visinada („Službene novine Općine Vižinada-Visinada“ broj 04/22), Općinsko vijeće Općine Vižinada-Visinada na sjednici održanoj \_\_\_\_\_2024. godine donijelo je

## **ODLUKU**

### **O DAVANJU U ZAKUP POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA I NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA POLJOPRIVREDNU NAMJENU U VLASNIŠTVU OPĆINE VIŽINADA-VISINADA**

#### **I. UVODNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine Vižinada-Visinada, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak natječaja za zakup te ostala pitanja u svezi davanja u zakup općinskog poljoprivrednog zemljišta i neizgrađenog građevinskog zemljišta za poljoprivrednu namjenu.

##### **Članak 2.**

(1) U smislu ove Odluke, poljoprivredno zemljište je zemljište u vlasništvu Općine Vižinada-Visinada, a koje je u naravi poljoprivredna površina: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se, uz gospodarski opravdane troškove, može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

(2) Neizgrađeno građevinsko zemljište je zemljište u vlasništvu Općine Vižinada-Visinada koje nije privedeno namjeni, odnosno na kojem nije sagrađen objekt, kao i ono zemljište na kojem Općina Vižinada-Visinada nije obavila pripremu za gradnju, odnosno radnje na konačnom uređenju prostora.

(3) Neobraslo šumsko zemljište i zemljište obraslo početnim ili degradacijskim razvojnim stadijima šumskih sastojina (makija, garig, šikare, šibljac i drugo), a pogodno je za poljoprivrednu proizvodnju, smatra se poljoprivrednim zemljištem.

(4) 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.

(5) U smislu ove Odluke, pod ostalim kulturama smatraju se ratarske i povrtne kulture, ljekovito i aromatično bilje, jagodičasto voće (u daljnjem tekstu: ostale kulture).

(6) U smislu ove Odluke, zakupodavac je Općina Vižinada-Visinada, a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem.

##### **Članak 3.**

U korištenju, upravljanju i raspolaganju poljoprivrednim zemljištem Načelnik Općine Vižinada-Visinada (u daljnjem tekstu: Načelnik):

- imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja,
- donosi odluku o raspisivanju natječaja,
- na prijedlog Povjerenstva odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora o zakupu,
- odlučuje o ostalim poslovima vezanim uz upravljanje poljoprivrednim zemljištem, sukladno odredbama ove Odluke.

#### **Članak 4.**

(1) Neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Vižinada-Visinada, koje je po uporabnom svojstvu poljoprivredno zemljište, daje se u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi za poljoprivrednu namjenu.

(2) Zemljište iz stavka 1. ovoga članka ne može se koristiti za:

- podizanje trajnih nasada,
- izgradnju objekata u svrhu poljoprivredne proizvodnje.

#### **Članak 5.**

(1) Poljoprivredno zemljište daje se u zakup najduže na rok od 25 (dvadesetpet) godina za trajne nasade, odnosno najduže na rok od 10 (deset) godina za ostale kulture, uz mogućnost produljenja na dodatnih 5 (pet) godina ako se zemljište koristi sukladno odredbama ugovora.

(2) Neizgrađeno građevinsko zemljište daje se u zakup do privođenja namjeni, a najduže na rok od 5 (pet) godina, uz mogućnost produljenja na dodatnih 5 (pet) godina ako se zemljište koristi sukladno odredbama ugovora.

(3) Vremensko razdoblje na koje se daju u zakup pojedine katastarske čestice određuje Načelnik u javnom natječaju.

#### **Članak 6.**

(1) Pojedinoj fizičkoj ili pravnoj osobi ograničava se maksimalna površina koja se može dati u zakup, po svim natječajima, na 15 hektara (ha) općinskog poljoprivrednog zemljišta neovisno o vrsti nasada/kulture iz prethodnog članka ove Odluke.

(2) Iznimno od ograničenja maksimalne površine iz stavka 1. ovog članka, fizička ili pravna osoba može dobiti u zakup najviše do 5% veću površinu od utvrđenog maksimuma ako bi utvrđeni maksimum površine uvjetovao cijepanje katastarske čestice poljoprivrednog zemljišta.

#### **Članak 7.**

Smatra se da su podnošenjem ponude natjecatelji upoznati sa stvarnim stanjem poljoprivrednog zemljišta za koje se natječu.

#### **Članak 8.**

(1) Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju.

(2) Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

(3) Zakupnici su dužni poljoprivredno zemljište obrađivati sukladno namjeni i katastarskoj kulturi zemljišta, primjenjujući potrebne mjere i ne umanjujući njegovu vrijednost.

(4) Ograničenja u obradi zemljišta i vrstu proizvodnje na zemljištu određuje Načelnik u javnom natječaju, sukladno namjeni i katastarskoj kulturi katastarske čestice, uzimajući u obzir potrebne mjere i ograničenja sadržana u posebnim propisima i odlukama.

### **Članak 9.**

(1) Trajne nasade zakupnik je dužan podignuti, sukladno sklopljenom ugovoru o zakupu, u roku od 2 (dvije) godine od dana uvođenja u posjed, dok je za ostale kulture rok 1 (jedna) godina.

(2) Ako je poljoprivredno zemljište obraslo višegodišnjim degradacijskim raslinjem i u naravi je neobrađeno poljoprivredno zemljište iz članka 2. stavka 3. ove Odluke, a temeljem zaključka Povjerenstva oslobođeno je plaćanja zakupnine do privođenja zemljišta poljoprivrednoj namjeni, sukladno članku 27. stavku 3. ove Odluke, rok za podizanje ostalih kultura produljuje se na 2 (dvije) godine od dana uvođenja u posjed.

(3) Nakon podizanja trajnog nasada zakupnik je dužan u narednom roku od 1 (jedne) godine o svom trošku izvršiti usklađenje upisane kulture u katastru sa stvarnim stanjem.

## **II. JAVNI NATJEČAJ**

### **Članak 10.**

(1) Poljoprivredno zemljište daje se u zakup putem javnog natječaja.

(2) Natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje imenuje Općinsko vijeće na vrijeme od 4 (četiri) godine.

(3) Povjerenstvo čini predsjednik i 4 (četiri) člana, od kojih minimalno po 1 (jedan) predstavnik mora biti pravne, geodetske i agronomske struke.

(4) Ukoliko se članovi Povjerenstva, te osobe koje su s njima u krvnom ili tazbinskom srodstvu, natječu za određeno poljoprivredno zemljište za poljoprivrednu namjenu, ne mogu sudjelovati u radu Povjerenstva.

## **III. UVJETI NATJEČAJA**

### **Članak 11.**

(1) Pod uvjetima natječaja smatraju se oni uvjeti koje ponuda nekog subjekta mora ispunjavati da bi mogla biti utvrđena kao valjana u postupku natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta.

(2) Pravo sudjelovanja u natječaju imaju fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske, i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj koje ispunjavaju sve natječajne uvjete.

(3) Sudionik natječaja za zakup ne može biti fizička ili pravna osoba koja je poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Vižinada-Visinada, dodijeljeno u zakup, dala u podzakup ili je njime na drugi način neovlašteno raspolagala.

## **Članak 12.**

(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,
- Kontakt broj,
- Oznaku poljoprivrednog zemljišta (katastarska općina i broj katastarske čestice za koju se ponuda podnosi),
- Ponuđenu natječajnu zakupninu za svaku katastarsku česticu,
- Ako su pod jednim rednim brojem u natječaju označene dvije ili više katastarskih čestica, ponuda se mora staviti za sve navedene čestice zajedno jer su kao cjelina predmet zakupa (PTC- proizvodno tehnološka cjelina),
- Vrsta poljoprivredne proizvodnje kojom se namjerava baviti na zemljištu.

(2) Uz ponudu se obvezno prilaže:

- Dokaz o hrvatskom državljanstvu, odnosno registraciji pravne osobe u Republici Hrvatskoj, ne stariji od 30 (trideset) dana od dana predaje ponude,
- Preslika osobne iskaznice fizičke osobe, odnosno odgovorne osobe u pravnoj osobi,
- 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 18. ove Odluke,
- Dokaz za dodatni kriterij iz članka 13. stavka 3. ove Odluke,
- Vlastoručno potpisana izjava o ukupnoj površini općinskog poljoprivrednog zemljišta koju ponuditelj ima u zakupu temeljem ranije provedenih natječaja,
- Ostalo propisano u natječaju.

## **Članak 13.**

(1) Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda koja ispunjava sve uvjete natječaja te kojom se ponudi najviša natječajna zakupnina.

(2) Ako su ponuditelji izjednačeni po kriterijima iz prethodnog stavka ovog članka, izbor najpovoljnijeg ponuditelja utvrđuje se na osnovi ekonomske vrijednosti poljoprivrednog gospodarstva, na način da prednost ima ponuditelj koji ima veću ekonomsku vrijednost gospodarstva.

(3) Kao dokaz za dodatni kriterij, ponudi je obavezno priložiti Potvrdu Ministarstva poljoprivrede o veličini ekonomske vrijednosti poljoprivrednog gospodarstva.

## **Članak 14.**

(1) Početna natječajna zakupnina utvrđuje se u jednogodišnjem iznosu zakupnine za poljoprivredno zemljište koje je predmet natječaja.

(2) Najviša ponuđena natječajna zakupnina ne smije prelaziti dvostruki iznos početne natječajne zakupnine.

## **Članak 15.**

(1) Nevažecim ponudama smatraju se:

- Ponuda koja prelazi dvostruki iznos početne natječajne zakupnine,
- Ponuda osobe koja ima prethodno sklopljeni ugovor/e o zakupu ili ugovor/e o korištenju općinskog poljoprivrednog zemljišta u površini koja prelazi maksimalnu površinu utvrđenu člankom 6. ove Odluke, a koji su na snazi,
- Ponuda u kojoj je naznačena vrsta proizvodnje suprotna vrsti proizvodnje koja je predviđena u javnom natječaju.

#### **IV. PRVENSTVENO PRAVO**

##### **Članak 16.**

(1) Prvenstveno pravo zakupa ima fizička ili pravna osoba, koja sudjeluje u natječaju s valjanom ponudom, sljedećim redoslijedom prvenstva:

- dosadašnji posjednik, koji zemljište koristi na osnovi valjanog/ih ugovora o zakupu ili ugovora o korištenju zemljišta, uz uvjet da uredno izvršava ugovorne obveze,
- mladi poljoprivrednik, nositelj obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, upisan u Upisnik poljoprivrednih gospodarstava (Upisnik) najmanje 2 (dvije) godine do objave javnog natječaja, kojem je poljoprivreda primarna djelatnost, s prebivalištem, odnosno sjedištem, na području Općine Vižinada-Visinada,
- obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo upisano u Registar poreznih obveznika kojem je poljoprivreda primarna djelatnost, s prebivalištem, odnosno sjedištem, na području Općine Vižinada-Visinada,
- obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo s prebivalištem, odnosno sjedištem, na području Općine Vižinada-Visinada,
- pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivredne djelatnosti sa sjedištem na području Općine Vižinada-Visinada,
- ostale fizičke ili pravne osobe sa prebivalištem, odnosno sa sjedištem, na području Općine Vižinada-Visinada.

(2) Ako više osoba u istom redoslijedu ima prvenstvo prava zakupa, prednost se utvrđuje prema sljedećim kriterijima:

- vlasnik ili zakupnik zemljišta koje graniči sa zemljištem koje se daje u zakup,
- hrvatski branitelj iz Domovinskog rata koji je proveo u obrani suvereniteta RH najmanje 3 mjeseca i članovi obitelji poginulog, umrloga, zatočenog ili nestalog branitelja, a koji se bave poljoprivrednom djelatnošću.

##### **Članak 17.**

(1) Fizička ili pravna osoba ima prvenstveno pravo zakupa prema utvrđenom redoslijedu iz članka 16. ove Odluke, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu natječajnu zakupninu koju je ponudio bilo koji od ponuđača u valjanoj ponudi.

(2) U slučaju da više pravnih/fizičkih osoba ima isto prvenstveno pravo te prihvati najvišu ponuđenu natječajnu zakupninu, pravo zakupa ostvarit će osoba koja u javnom nadmetanju ponudi višu zakupninu.

##### **Članak 18.**

(1) Fizička ili pravna osoba, radi dokazivanja prvenstvenog prava, obavezno mora uz ponudu priložiti dokumentaciju temeljem koje ostvaruje prvenstveno pravo na zakup poljoprivrednog zemljišta i to:

- Dosadnji posjednik - dokaz:
  - Preslika ugovora o zakupu ili preslika ugovora o korištenju zemljišta,
  - Preslika osobne iskaznice,
  - Potvrda nadležnog upravnog odjela Općine Vižinada-Visinada o podmiranju svih obveza s osnove korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine Vižinada-Visinada, ne starija od 30 (trideset) dana od dana predaje ponude,
- Mladi poljoprivrednik, nositelj obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, upisan u Upisnik najmanje 2 (dvije) godine do objave javnog natječaja koji se bavi pretežito poljoprivrednom proizvodnjom, s prebivalištem odnosno sjedištem na području Općine Vižinada-Visinada, dokaz:
  - Preslika osobne iskaznice,
  - Preslika rješenja o upisu u Upisnik obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva,
  - Elektronički zapis podataka iz područja radnih odnosa izdan putem web stranica HZMO i/ili sustava e-građani ili potvrda o prijavno-odjavnim podacima evidentiranim u HZMO (za fizičke osobe),
  - Preslika izvoda iz sudskog registra i preslika obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u (za pravne osobe),
  - Uvjerenje o prebivalištu ne starije od 15 (petnaest) dana od dana predaje ponude,
- Obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo upisano u Registar poreznih obveznika kojem je poljoprivreda primarna djelatnost, s prebivalištem, odnosno sjedištem, na području Općine Vižinada-Visinada, dokaz:
  - Preslika osobne iskaznice,
  - Preslika rješenja o upisu u Upisnik obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva,
  - Potvrda Porezne uprave o upisu u registar poreznih obveznika,
  - Preslika izvoda iz sudskog registra i preslika obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u (za pravne osobe),
  - Uvjerenje o prebivalištu ne starije od 15 (petnaest) dana od dana predaje ponude,
- Obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo s prebivalištem, odnosno sjedištem, na području Općine Vižinada-Visinada, dokaz:
  - Preslika osobne iskaznice,
  - Preslika rješenja o upisu u Upisnik obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva,
  - Preslika izvoda iz sudskog registra i preslika obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u (za pravne osobe),
  - Uvjerenje o prebivalištu ne starije od 15 (petnaest) dana od dana predaje ponude,
- Pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivredne djelatnosti sa sjedištem na području Općine Vižinada-Visinada, dokaz:
  - Preslika izvoda iz sudskog registra i preslika obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u ne stariji od 15 (petnaest) dana od dana predaje ponude,
- Ostale fizičke i pravne osobe sa prebivalištem, odnosno sa sjedištem, na području Općine Vižinada-Visinada, dokaz:
  - Uvjerenje o prebivalištu, ne starije od 15 (petnaest) dana od dana predaje ponude (za fizičke osobe),
  - Izvod iz sudskog registra, ne stariji od 15 (petnaest) dana od dana predaje ponude (za pravne osobe),

- Vlasnik ili zakupnik zemljišta koje graniči sa zemljištem koje se daje u zakup, dokaz:
  - Preslika izvatka iz zemljišnih knjiga ne starija od 15 (petnaest) dana od dana predaje ponude,
  - Preslika posjedovnog lista ne starija od 15 (petnaest) dana od dana predaje ponude,
  - Preslika važećeg ugovora o zakupu,
- Hrvatski branitelj iz Domovinskog rata koji je proveo u obrani suvereniteta RH najmanje 3 mjeseca i članovi obitelji poginulog, umrloga, zatočenog ili nestalog branitelja, a koji se bave poljoprivrednom djelatnošću, dokaz:
  - Potvrda Ministarstva branitelja.

(2) Dokumentacija za koju nije izričito navedeno da se predaje u preslici, predaje se u izvorniku ili ovjerenj preslici.

## V. NATJEČAJNI POSTUPAK

### Članak 19.

(1) Odluku o raspisivanju natječaja donosi Načelnik.

(2) Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Vižinada-Visinada i internetskim stranicama Općine Vižinada-Visinada.

### Članak 20.

(1) Uvjete natječaja utvrđuje Načelnik 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, kultura iz katastra, površina, stanje u naravi, kulture koje se mogu uzgajati),
- 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 te obvezu podizanja nasada u rokovima utvrđenim ovom Odlukom,
- Razloge za nevažeću ponudu,
- Rok za sklapanje ugovora,
- Rok i način plaćanja zakupnine,
- Vrijeme na koje se ugovor o zakupu sklapa,
- Rok, način i mjesto dostave ponude,
- Mjesto i vrijeme otvaranja pisanih ponuda,
- Postojanje prvenstvenog prava,
- Pravo izvršnog tijela da u cijelosti ili djelomično poništi natječaj.

(3) Natječaj može sadržavati i ostale uvjete od značaja za isti.

### Članak 21.

(1) Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

(2) Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku osobno ili putem pošte, u zatvorenim omotnicama, s naznakom:

“NATJEČAJ ZA ZAKUP POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU OPĆINE VIŽINADA-VISINADA - NE OTVARATI“.

(3) U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje će biti zaprimljene u pisarnici Općine Vižinada-Visinada unutar natječajnog roka ili koje će poštom biti dostavljene u pisarnicu unutar tog roka. Ponude koje pristignu poštom ili budu predane u pisarnicu nakon tog roka smatrat će se zakašnjelima te se neće razmatrati.

## **Članak 22.**

(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 15 (petnaest) 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) Po otvaranju svake omotnice Povjerenstvo upoznaje nazočne sa sadržajem ponude.

(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 pisanim putem.

(5) Valjane ponude Povjerenstvo razmatra te usporedbom visina ponuđenih natječajnih zakupnina i sukladno kriterijima prvenstvenog prava iz članka 16., dodatnom kriteriju iz članka 13. i kriteriju iz članka 17. ove Odluke, zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

## **Članak 23.**

(1) Po utvrđenju prijedloga najpovoljnije ponude, Povjerenstvo utvrđuje koje su osobe s prvenstvenim pravom ispunile uvjete natječaja.

(2) Povjerenstvo će pisanim putem pozvati ponuditelja, za kojeg se utvrdi da prema prispjeloj ponudi ima pravo na ostvarivanje prvenstvenog prava, da pristupi u određeno vrijeme i na određenom mjestu radi davanja izjave o prihvatu najviše ponude.

(3) Ukoliko se ponuditelj ne odazove na poziv, smatrat će se da ne prihvaća najvišu ponudu, te će se najpovoljnijim ponuditeljem smatrati onaj ponuditelj čija je ponuda sljedeća na listi reda prvenstva utvrđena kao najpovoljnija.

## **Članak 24.**

(1) Zapisnik o provedenom natječaju, zajedno s prijedlogom ponude za koju smatra da je treba prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja Načelniku radi donošenja odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu.

(2) Načelnik će, u cijelosti ili djelomično, poništiti natječaj ukoliko se ustanove nepravilnosti koje su mogle utjecati na postupak, odnosno rezultate natječaja.

(3) Odluka Načelnika je konačna.



### **Članak 25.**

(1) Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje 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 ponuditelj ne uplati u cijelosti ponuđenu natječajnu zakupninu i ne pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora, poljoprivredno zemljište će se dati u zakup sljedećem najpovoljnijem ponuditelju sukladno listi reda prvenstva.

### **Članak 26.**

(1) Na osnovi sklopljenog ugovora o zakupu, zakupnika nadležni upravni odjel uvodi u posjed u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora, o čemu se sastavlja zapisnik.

(2) Povjerenstvo jednom godišnje kontrolira da li se poljoprivredno zemljište koristi u skladu sa sklopljenim ugovorom o zakupu, o čemu se sastavlja zapisnik. U slučaju utvrđenih nepravilnosti, Povjerenstvo izvještava nadležni upravni odjel radi poduzimanja daljnjih mjera sukladno ugovoru o zakupu.

## **VI. ZAKUPNINA**

### **Članak 27.**

(1) Početna cijena jednogodišnje zakupnine određuje se prema površini i kulturi katastarske čestice te jediničnoj zakupnini propisanoj važećom uredbom Vlade Republike Hrvatske.

(2) Poljoprivredno zemljište, koje je obraslo višegodišnjim degradacijskim raslinjem i u naravi je neobrađeno poljoprivredno zemljište iz članka 2. stavka 3. ove Odluke oslobođeno je, temeljem zaključka Povjerenstva, plaćanja zakupnine do privođenja zemljišta poljoprivrednoj namjeni, a najviše na vrijeme do 2 (dvije) godine.

(3) Ukoliko se zemljište iz stavka 3. ovog članka u roku 2 (dvije) godine od uvođenja u posjed ne privede poljoprivrednoj namjeni, raskida se ugovor o zakupu.

### **Članak 28.**

(1) Zakupnina za prvu godinu zakupa plaća se u roku od 15 (petnaest) dana od dana uvođenja u posjed u visini razmjernoj razdoblju koje je preostalo do isteka godine, a za svaku sljedeću godinu zakupnina se plaća jednokratno do 30. lipnja tekuće godine.

## **VII. UGOVOR O ZAKUPU**

### **Članak 29.**

(1) Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta obvezno sadrži odredbe koje se odnose na:

- Predmet zakupa,
- Kulturu koja će se uzgajati na poljoprivrednom zemljištu,
- Podatke iz katastra zemljišta,
- Vrijeme trajanja zakupa,
- Visinu i rok plaćanja zakupnine,
- Prava i obveze zakupnika,
- Razloge za odustanak od ugovora,

- Razloge za raskid ugovora,
- Otkaz i otkazne rokove,
- Izjavu zakupnika da prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom, kao i da je upoznat sa stvarnim stanjem poljoprivrednog zemljišta koje se daje u zakup,
- Izjavu zakupnika da preuzima poljoprivredno zemljište u viđenom stanju te da će uzgajati nasade u roku od 2 (dvije) godine od dana uvođenja u posjed,
- Izjavu zakupnika da će nakon podizanja nasada iz ugovora o zakupu u narednom roku od 1 (jedne) godine o svom trošku izvršiti usklađenje upisane kulture u katastru sa stvarnim stanjem,
- Obvezu zakupnika da za promjenu ili dopunu kultura na poljoprivrednom zemljištu mora ishoditi prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca,
- Ostalo od značaja za ugovor.

### **Članak 30.**

- (1) Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koje je sklopljen.
- (2) Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta ugovorne strane mogu u svako vrijeme sporazumno raskinuti.
- (3) Ugovor o zakupu raskida se ako zakupljeno poljoprivredno zemljište prestane biti poljoprivredno zbog promjene namjene ili ako se zemljište koristi suprotno odredbama ugovora.
- (4) Ugovor se smatra raskinutim danom dostave obavijesti o raskidu zakupoprimcu. U obavijesti mora biti određen rok u kojem zakupnik ima pravo skinuti usjeve, odnosno plodove.
- (5) U slučaju iz stavka 3. ovog članka zakupnik je dužan u roku od 6 (šest) mjeseci od dana prestanka ugovora o zakupu predati zemljište u posjed vlasniku.

### **Članak 31.**

- (1) Ako su se na poljoprivrednom zemljištu, na dan sklapanja ugovora o zakupu, nalazili trajni nasadi na kojima se za vrijeme trajanja zakupa smanjila vrijednost krivnjom zakupnika, zakupodavcu pripada naknada za umanjenu vrijednost tih nasada.
- (2) Ako su nasadi iz stavka 1. ovog članka uklonjeni, zakupodavcu pripada naknada koja odgovara vrijednosti tih nasada u vrijeme sklapanja ugovora.

### **Članak 32.**

Zakupodavac mora raskinuti ugovor o zakupu u slučaju ako zakupnik:

- Ne plati godišnju zakupninu dva puta uzastopno,
- Ne koristi poljoprivredno zemljište pažnjom dobrog gospodarstvenika,
- Ne zasađi nasade u rokovima utvrđenim člankom 9. ove Odluke,
- Obrađuje ili koristi poljoprivredno zemljište suprotno odredbama sklopljenog ugovora,
- Daje zakupljeno zemljište u podzakup,
- Bez odobrenja zakupodavca izvrši investicijske radove na poljoprivrednom zemljištu koji prelaze granice uobičajenog gospodarenja ili promijeni način korištenja poljoprivrednog zemljišta,

- Obavlja aktivnosti suprotno propisima o zaštiti prirode ili radnje koje imaju negativan utjecaj na bogatstvo ili stanje prirodnog područja te ako na bilo koji način ugrožava opstanak prirodnih vrijednosti,
- Zemljište iz članka 27. stavka 3. u roku 2 (dvije) godine od uvođenja u posjed ne privede poljoprivrednoj namjeni.

### **Članak 33.**

(1) Na raskid ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta, koji nije uređen odredbama ove Odluke, primjenjuju se propisi o obveznim odnosima.

## **VIII. PRIJENOS ZAKUPA, PODZAKUP, PROMJENA I DOPUNA KULTURA**

### **A) Prijenos zakupa**

#### **Članak 34.**

(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) Načelnik će prihvatiti zahtjev za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika:

- u slučaju smrti zakupnika – nasljednicima prvoga nasljednog reda,
- pravnoj osobi kao pravnom slijedniku pravne osobe.

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

#### **Članak 35.**

(1) Zahtjevu iz prethodnog članka moraju biti priloženi odgovarajući dokazi, ovisno o osnovi temeljem koje se traži stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika (smrtoznica, rješenje o nasljeđivanju, izvod iz matične knjige rođenih, izvod iz sudskog registra i sl.).

(2) Općina Vižinada-Visinada će izvršiti provjeru dugovanja te, u slučaju da za predmetno poljoprivredno zemljište nisu podmirena sva dugovanja na ime zakupnine ili da podnositelj zahtjeva duguje Općini Vižinada-Visinada zakupninu za drugo poljoprivredno zemljište, neće doći do prijenosa prava i obveza zakupnika iz ugovora o zakupu na nasljednika prvoga nasljednog reda, odnosno na pravnog slijednika zakupa.

### **B) Podzakup**

#### **Članak 36.**

Poljoprivredno zemljište dano u zakup ne može se dati u podzakup.

### **C) Promjena i dopuna kultura**

### **Članak 37.**

(1) U tijeku trajanja ugovora o zakupu, Načelnik može na zahtjev zakupnika izdati suglasnost za promjenu kultura, odnosno dopunu kultura na poljoprivrednom zemljištu, u kojem slučaju se sklapa aneks ugovoru o zakupu.

(2) Zakupnik je dužan pisanim zahtjevom zatražiti suglasnost Načelnika za promjenu, odnosno dopunu kultura, a uz zahtjev je obvezan priložiti potvrdu nadležnog upravnog odjela Općine Vižinada-Visinada kojom se potvrđuje da su za predmetno poljoprivredno zemljište podmirena sva dugovanja na ime zakupnine te da podnositelj zahtjeva ne duguje Općini Vižinada-Visinada zakupninu za drugo poljoprivredno zemljište.

## **IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 38.**

Stručno – administrativne i tehničke poslove vezane uz zakup poljoprivrednog zemljišta obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Vižinada-Visinada.

### **Članak 39.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poljoprivrednog zemljišta na području Općine Vižinada-Visinada (Službene novine Općine Vižinada-Visinada, br. 05/10 i 4/12).

### **Članak 40.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Vižinada-Visinada“.

**KLASA: 011-01/24-01/05**

**URBROJ: 2163-39-01-24-.....**

**Vižinada-Visinada, ..... 07. 2024.**

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŽINADA-VISINADA**

**PREDSJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA  
Oliver Arman**