

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. te članka 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. i 152/14.) i članka 17. Statuta Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 18/09., 3/13., 14/18. i 10/21.), Općinsko vijeće Općine Lupoglav na sjednici održanoj dana 30. ožujka 2022. godine, donosi

O D L U K U

o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta na području Općine Lupoglav

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta na području Općine Lupoglav (dalje u tekstu: Odluka) određuju uvjeti i postupak za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu i na upravljanju Općine Lupoglav (u daljnjem tekstu: Općina) na određeno vrijeme, kao i na ino određivanje zakupnine.

Ova Odluka ne odnosi se na davanje na korištenje javnih površina, koje se određuje posebnom odlukom.

Članak 2.

Neizgrađenim građevinskim i poljoprivrednim zemljištem (u daljnjem tekstu: zemljište) u smislu ove Odluke, smatra se zemljište u vlasništvu i na upravljanju Općine koje nije privedeno prostorno-planskoj namjeni.

Zemljište se može dati u zakup fizičkoj osobi, obrtniku i pravnoj osobi u svrhu privremenog korištenja zemljišta do donošenja odluke o privremenoj namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

U zakup se može dati i dio zemljišno-knjižne, odnosno katastarske jedinice te je u tom slučaju potrebno izraditi skicu prijedloga korištenja zemljišta izrađenu po ovlaštenom geodetu.

Članak 3.

Zemljište u vlasništvu Općine i na upravljanju Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama za:

- privremeno korištenje zemljišta radi obavljanja djelatnosti,
- smještaj i uzgoj divljači,
- otvorena skladišta, odlaganje građevinskog materijala za potrebe gradnje i slične svrhe,
- postavljanje određenih jednostavnih građevina, odnosno kioska i drugih građevina gotove konstrukcije tlocrtne površine do 15 m² kao i privremene građevine za potrebe uređenja gradilišta sukladno Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“, broj 112/17., 34/18., 36/19., 98/19. i 31/20.).

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova.

Iznimno, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenja zelenih površina i slične namjene, uz prethodnu izričitu pismenu suglasnost Općine, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privremenoj namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja. Uz zahtjev za odobrenje, zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (npr. idejno rješenje i sl.). Suglasnost izdaje općinski načelnik.

II. POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP NEIZGRA ENOG GRA EVINSKOG I POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Javni natje aj

lanak 4.

Zemljište se daje u zakup putem javnog natje aja (u daljnjem tekstu: natje aj) i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Zemljište se daje u zakup do privo enja namjeni odnosno najduže na razdoblje od 5 (pet) godina s mogu noš u produženja na isto razdoblje.

Odluku o raspisivanju i provo enju natje aja za davanje u zakup zemljišta donosi op inski na elnik.

lanak 5.

Natje aj se objavljuje na službenoj web stranici Op ine Lupoglav (www.lupoglav.hr) i na Oglasnoj plo i Op ine Lupoglav.

Natje aj mora biti otvoren najmanje 8 (osam) dana ra unaju i od dana objave na službenoj webstranici Op ine Lupoglav i na Oglasnoj plo i Op ine Lupoglav.

Pravo sudjelovanja na natje aju imaju sve fizi ke i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, koje ispunjavaju sve natje ajne uvjete i koje nemaju nikakvih dugovanja prema državi i Op ini.

lanak 6.

Natje aj obvezno sadrži:

1. adresu, lokaciju, opis i površinu zemljišta, broj katastarske estice i katastarsku op inu,
2. namjenu i vrijeme trajanja zakupa,
3. po etni iznos mjese ne zakupnine,
4. adresu i rok za podnošenje pisanih ponuda,
5. vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
6. odredbu da se nepotpuna i nepravodobna ponuda ne e razmatrati,
7. odredbu da na natje aju ne može sudjelovati ponuditelj koji ima nepodmiren dug prema državi i Op ini Lupoglav po bilo kojoj osnovi,
8. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijem ponuditelju, preuzeti zemljište i sklopiti ugovor o zakupu,
9. odredbu da zakupnik mora u roku propisanom natje ajem po eti obavljati djelatnost zakupa,
10. odredbu da zakupnik uzima u zakup zemljište u vi enom stanju,
11. odredbu o iznosu i na inu pla anja jam evine te oznaku ra una na koji se ista upla uje,
12. odredbu da op inski na elnik zadržava pravo da nakon provedenog natje aja ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja bez obrazlaganja takve odluke.

Natje aj može sadržavati i druge posebne uvjete sukladno odluci op inskog na elnika.

lanak 7.

Pisana ponuda, odnosno prijava, za sudjelovanje u javnom natje aju podnosi se Povjerenstvu za davanje u zakup neizgra enog gra evinskog i poljoprivrednog zemljišta u zatvorenoj omotnici putem pošte preporu eno ili osobnom predajom na adresu: Op ina Lupoglav, Lupoglav 17, 52426 Lupoglav, sa naznakom „Ponuda za zakup - ne otvaraj“.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natje aju mora sadržavati:

1. naziv, odnosno ime i prezime ponuditelja i njegove kontakt podatke, podatke ra una te OIB,
2. adresu, lokaciju, opis i površinu zemljišta, broj katastarske estice i katastarsku

- op inu,
3. visinu ponu ene mjese ne zakupnine,
 4. opis djelatnosti,
 5. dokaz o uplati jam evine,
 6. izjavu o neimanju duga prema državi i Op ini Lupoglav,
 7. ostalu dokumentaciju koju je ponuditelj obvezan podnijeti sukladno uvjetima natje aja.

Ponuditelji u javnom natje aju moraju položiti jam evinu u visini po etnog iznosa zakupnine u korist prora una Op ine.

Ponuditelju, ija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, upla ena jam evina se ura unava u zakupninu, a ostalim se ponuditeljima jam evina vra a u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Ukoliko izabrani ponuditelj odustane od zakupa prije potpisa ugovora o zakupu, upla ena jam evina se ne vra a.

Povjerenstvo za davanje u zakup neizgra enog gra evinskog i poljoprivrednog zemljišta

lanak 8.

Postupak otvaranja pristiglih pisanih ponuda provodi Povjerenstvo za davanje u zakup neizgra enog gra evinskog i poljoprivrednog zemljišta (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo imenuje op inski na elnik za svaki pojedini slu aj objavljivanja natje aja.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva lana.

lanak 9.

Ponude na natje aj Povjerenstvo otvara nakon isteka natje ajnog roka.

Prije otvaranja ponuda (omotnica) Povjerenstvo konstatira broj podnesenih ponuda i utvr uje jesu li podnesene u propisanom roku.

lanak 10.

Nakon što se ponude otvore, utvr uje se dokumentacija koja je u prilogu ponude.

Ponude ponuditelja koje nisu podnesene u roku, ponude koje nisu potpune te ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natje aja ne e se razmatrati za izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Zapisnik potpisuju prisutni lanovi Povjerenstva.

lanak 11.

Povjerenstvo nakon obrade pristiglih ponuda dostavlja op inskom na elniku prijedlog za donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natje aja sadrži i najviši ponu eni iznos mjese ne zakupnine.

Smatrat e se da je javni natje aj prikupljanjem pisanih ponuda uspio ako je pristigla i samo jedna valjana ponuda.

Ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti iznos mjese ne zakupnine, a ispunjavaju uvjete iz natje aja, Povjerenstvo e ih pozvati da u roku od 48 sati pisanim putem u zatvorenoj omotnici ponude novi viši iznos mjese ne zakupnine, koje ponude e Povjerenstvo, otvoriti i predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.

lanak 12.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude za zakup zemljišta, na prijedlog Povjerenstva, donosi op inski na elnik.

Odlukom o izboru najpovoljnijeg ponuditelja utvrdit e se:

- najpovoljniji ponuditelj,

- iznos mjesečne zakupnine,
- rok za sklapanje ugovora o zakupu.

Općinski načelnik može donijeti Odluku i ako je pristigla samo jedna valjana ponuda.

Ugovor o zakupu zemljišta

Članak 13.

Općinski načelnik u ime Općine sklapa ugovor o zakupu zemljišta (dalje u tekstu: ugovor o zakupu) s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u propisanom roku, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu i ne preuzme zemljište u posjed, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu. Za to zemljište raspisat će se novi natječaj.

Članak 14.

Zemljište se može dati u zakup bez provođenja javnog natječaja:

- dosadašnjem zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu,
- ako se zemljište daje u zakup pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

Ukoliko općinski načelnik smatra da je određeno zemljište ili njegov dio od interesa za Općinu, može isto ustupiti bez naknade.

Produženje zakupa bez provođenja javnog natječaja iz točke 1. prethodnog stavka moguće je samo jednom.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za predmetno zemljište pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 15.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. adresu, površinu, broj katastarske jedinice i katastarsku općinu te namjenu zemljišta,
3. rok na koji se ugovor o zakupu zaključuje,
4. iznos mjesečne zakupnine i rok plaćanja,
5. instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njegova korištenja,
6. odredbe o načinu izmjena ugovora o zakupu i sklapanju aneksa ugovora,
7. odredbu o prestanku ugovora o zakupu i dovođenju zemljišta u prvobitno stanje,
8. odredbu da zakupnik nema pravo dati zemljište u podzakup,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora o zakupu te potpis ugovornih strana,
10. odredbu da u slučaju nemogućnosti uručenja pisane obavijesti o otkazu ugovora o zakupu, odnosno o zahtjevu da se zemljište preda u posjed Općine Lupoglav, zakupodavac može ući u posjed te se takvo ponašanje neće smatrati smetanjem posjeda i da u takvom slučaju zakupnik neće tražiti zaštitu posjeda,
11. odredbu da se u slučaju nastavljanja korištenja zemljišta nakon isteka roka iz ugovora o zakupu, ne smatra da je prešutno sklopljen novi ugovor o zakupu,
12. druge odredbe od značaja za ugovorne strane.

Sastavni dio ugovora o zakupu je zapisnik o uvođenju u posjed zemljišta. Zakupnik se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključivanja ugovora o zakupu, ukoliko nije drukčije sporazumno dogovoreno.

lanak 16.

Ugovor o zakupu prestaje:

- istekom roka utvrđenog ugovorom,
- otkazom, odnosno raskidom,
- ako je u postupku denacionalizacije doneseno pravomoćno rješenje o povratu,
- ako se pristupi privoj zemljišta njegovoj namjeni sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji (podnošenje prijedloga za izdavanje akta kojim se odobrava građevine, oglašavanjem prodaje zemljišta i sl.),
- zakupnik na inozemnom korištenju nanese štetu, ometa, ograničava ili na drugi način šteti vlasnicima, odnosno posjednicima susjednih nekretnina,
- zakupnik ovlaštenim osobama zakupodavca onemogućuje pristup na predmetno zemljište u svrhu nadzora,
- na drugi zakonom predviđeni način.

lanak 17.

Općina može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka zakupa ako zakupnik:

- koristi zemljište protivno ugovoru o zakupu,
- ne plati ugovorenu zakupninu dva mjeseca uzastopno,
- u natječajem predviđenom roku ne počinje obavljati djelatnost zakupa,
- krši druge odredbe ugovora o zakupu.

Općina može otkazati ugovor o zakupu u svako doba u slučaju privoj zemljišta namjeni sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine, uređaje i nasade te zemljište preda u posjed Općini bez prava naknade za uložena sredstva ili naknadu štete.

Rokovi u kojem zakupnik treba izaći iz posjeda iz stavaka 1. i 2. ovog članka utvrđeni su se odredbama ugovora o zakupu.

Ako Općina otkaže ugovor o zakupu, zakupnik nema pravo tražiti zamjensku lokaciju niti naknadu štete.

lanak 18.

Ugovor o zakupu otkazuje se uručenjem pisane obavijesti o otkazu ugovora.

U slučaju neuspjelog uručenja preporučenom poštom poslane pisane obavijesti o otkazu ugovora, dostava obavijesti o otkazu ugovora smatra se izvršenom njezinim objavljivanjem na Oglasnoj ploči Općine Lupoglav protekom roka od 8 (osam) dana.

III. ZAKUPNINA

lanak 19.

Mjesečna zakupnina se plaća najkasnije do 15.-og u mjesecu za tekući mjesec.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

lanak 20.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Građišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA: 945-01/22-01/01

URBROJ: 2163-25-02/02-22-1

Lupoglav, 30. ožujka 2022.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LUPOGLAV

Predsjednica Općinskog vijeća
Nataša Fijamin, v.r.