

Na temelju članka 35. 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 i 81/15 – pročišćeni tekst), te članka 35. Statuta Općine Štitar (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije broj: 03/13 i 05/18), Općinsko vijeće Općine Štitar na 14. sjednici održanoj dana 21. kolovoza 2018. godine donosi:

ODLUKU O DAVANJU U ZAKUP POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU OPĆINE ŠTITAR

Članak 1.

Ovom odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine Štitar, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup.

Na sva pitanja koja nisu drukčije uređena ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama na području Općine Štitar (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije broj: 10/18).

Članak 2.

U smislu ove Odluke, poljoprivrednim zemljištem smatraju se poljoprivredne površine: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji, a koje je u vlasništvu Općine Štitar.

U smislu ove odluke, zakupodavac je Općina Štitar, a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem.

Članak 3.

Poljoprivredno zemljište daje se u zakup putem javnog natječaja najduže na rok od 20 (dvadeset) godina.

Članak 4.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup donosi Općinsko vijeće odnosno Općinski načelnik u okviru ovlasti utvrđenih zakonom i Statutom.

Članak 5.

Općinski načelnik imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine Štitar.

Povjerenstvo ima 3 (tri) člana od kojih je jedan predsjednik povjerenstva.

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

Članak 6.

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

Članak 7.

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

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Ponuda za sudjelovanje u natječaju predaje se u pisanom obliku te obvezno sadrži:

1. ime i prezime, OIB i adresu ponuditelja (fizička osoba), odnosno naziv ponuditelja, OIB, MBS, sjedište, te naznaku odgovorne osobe (pravna osoba),
2. kontakt broj,
3. oznaku poljoprivrednog zemljišta (katastarska općina i broj katastarske čestice za koju se ponuda podnosi),
4. ponuđenu zakupninu za svaku katastarsku česticu,
5. naznaku kultura koje se namjeravaju zasaditi na poljoprivrednom zemljištu odnosno svrhu zakupa,
6. broj računa na koji će se izvršiti povrat jamčevine ukoliko ponuditelj ne uspije na natječaju.

Ako su pod jednim rednim brojem označene dvije ili više katastarskih čestica, ponuda se mora podnijeti za sve navedene čestice zajedno jer su kao cjelina predmet zakupa.

Članak 8.

Uz ponudu se obavezno prilaže:

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu - preslika domovnice ili osobne iskaznice (fizičke osobe),
2. izvod iz sudskog registra za pravne osobe odnosno izvod iz obrtnog registra za obrtnike (izvornik/preslika) ne stariji od 30 dana od dana predaje ponude,
3. ovlaštenje, odnosno punomoć za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike (izvornik ili ovjerena preslika) ne stariji od 30 (trideset) dana od dana predaje ponude,
4. dokaz o prvenstvenom pravu iz članka 14. ove Odluke,
5. grafički prikaz položaja pojedine kulture na poljoprivrednom zemljištu (u slučaju naznake više kultura na jednom poljoprivrednom zemljištu)
6. potvrdu Jedinog upravnog odjela Općine Štitar da ponuditelj nema dugovanja prema Općini Štitar ne stariju od 30 (trideset) dana od dana predaje ponude,
7. potpisanu izjavu o ukupnoj površini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine Štitar koju ponuditelj ima u zakupu temeljem ranije provedenih natječaja,
8. dokaz o uplaćenju jamčevini (10 % od početne zakupnine),
9. dokaze o ispunjavanju ostalih uvjeta iz natječaja.

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

Članak 9.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda koja ispunjava uvjete natječaja te kojom se ponudi najviša zakupnina.

Članak 10.

Početna zakupnina utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine prema procjeni nekretnine učinjene od strane ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

Članak 11.

Nevažecom ponudom smatra se ponuda koja prelazi dvostruki iznos zakupnine utvrđene natječajem.

Članak 12.

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

I) Za pašnjake:

- a) dosadašnji posjednik ako je u mirnom posjedu na temelju ugovora koji je istekao, koji koristi pašnjak za ispašu stoke, nema neispunjenih ugovornih obveza prema Općini Štitar i ima prebivalište na području Općine Štitar,
- b) nositelj obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva s prebivalištem na području Općine Štitar, vlasnik najmanje jednog uvjetnog grla pasuće stoke (krava, ovaca, koza, konja i dr.),
- c) nositelj obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva s prebivalištem na području Općine Štitar,
- d) ostale pravne i fizičke osobe koje se bave poljoprivrednom proizvodnjom,
- e) ostale pravne i fizičke osobe koje se namjeravaju baviti poljoprivrednom proizvodnjom.

Ako više osoba iz prethodne točke ostvaruje jednako pravo prvenstva na natječaju za zakup pašnjaka prednost se utvrđuje prema sljedećem redoslijedu:

- veći broj članova obiteljskog kućanstva mlađih od 30 godina,
- ima ekonomsku vrijednost poljoprivrednog gospodarstva do 20 000 eura,
- nositelj obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva mlađi od 45 godina,
- nositelj ili član obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva ima obrazovanje iz područja poljoprivrede, a najmanje SSS.

II) Za oranice i druge vrste poljoprivrednog zemljišta:

- a) dosadašnji posjednik ako je u mirnom posjedu na temelju ugovora koji je istekao, nema neispunjenih ugovornih obveza prema Općini Štitar i ima prebivalište na području Općine Štitar,
- b) nositelj obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva s prebivalištem na području Općine Štitar ili obrtnik koji nije obveznik poreza na dobit s prebivalištem na području Općine Štitar,
- c) ostale pravne i fizičke osobe koje se bave poljoprivrednom proizvodnjom,
- d) ostale pravne i fizičke osobe koje se namjeravaju baviti poljoprivrednom proizvodnjom

Ako više osoba iz prethodne točke ostvaruje jednako pravo prvenstva na natječaju za zakup oranica i drugog zemljišta prednost se utvrđuje prema sljedećem redoslijedu:

- veći broj članova obiteljskog kućanstva mlađih od 30 godina,
- ima ekonomsku vrijednost poljoprivrednog gospodarstva do 20 000 eura,
- nositelj obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva mlađi od 45 godina,
- nositelj ili član obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva ima obrazovanje iz područja poljoprivrede, a najmanje SSS.

Članak 13.

Fizička ili pravna osoba ima prvenstveno pravo zakupa prema utvrđenom redoslijedu iz članka 12., uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu zakupninu koju je ponudio bilo koji od ponuditelja u valjanjoj ponudi.

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

Članak 14.

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:

Fizičke ili pravne osobe dokazuju pravo prvenstva prilaganjem sljedećih dokaza:

- Dosadašnji mirni posjed na temelju ugovora koji je istekao – prilaganjem preslike ugovora,
- Prebivalište na području Općine Štitar – prilaganjem potvrde o prebivalištu,
- Broj uvjetnih grla stoke – prilaganjem izvoda iz jedinstvenog registra domaćih životinja ili drugom javnom ispravom s koje je vidljiv broj uvjetnih grla,
- Broj članova obiteljskog kućanstva – prilaganjem izjave o zajedničkom kućanstvu,
- Dob nositelja poljoprivrednog gospodarstva – prilaganjem kopije osobne iskaznice,
- Ekonomska veličina poljoprivrednog gospodarstva – prilaganjem potvrde o ekonomskoj veličini poljoprivrednog gospodarstva,
- Obrazovanje iz područja poljoprivrede – prilaganjem fotokopije diplome završenog fakulteta ili svjedodžbe završene srednje škole,
- Status poljoprivrednog gospodarstva – prilaganjem preslike rješenja o upisu u upisnik OPG-ova ili izvodom iz upisnika OPG-ova, izvodom iz obrtnog registra (za obrtnike) te izvatom iz sudskog registra (za trgovačka društva).

Priložene potvrde i izvodi ne smiju biti stariji od 6 mjeseci od dana raspisivanja natječaja.

Članak 15.

Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči i web stranici Općine Štitar, a obavijest o raspisivanju natječaja u dnevnom tisku ukoliko nije drukčije odlučeno Odlukom tijela iz čl. 4. ove Odluke.

Rok za dostavu ponuda je najmanje 15, a najviše 30 dana od dana objave javnog natječaja.

Članak 16.

Uvjete natječaja utvrđuje nadležno tijelo iz čl. 4. ove Odluke prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja.

Natječaj obavezno sadrži sljedeće odredbe:

1. podatke o poljoprivrednom zemljištu (katastarska općina, katastarska čestica, kultura iz katastra, površina, stanje u naravi, kulture koje se mogu saditi),
2. početnu zakupninu,
3. iznos i način uplate jamčevine, te odredbe o načinu povrata odnosno uračunavanja jamčevine u zakupninu,
4. razloge zbog kojih se ponuda smatra nevažećom,
5. kriterij za odabir najpovoljnije ponude,
6. rok u kojem se ponuđači obavještavaju o rezultatima javnog natječaja,
7. rok za sklapanje ugovora o zakupu,
8. rok i način plaćanja zakupnine,
9. vrijeme na koje se ugovor o zakupu sklapa,
10. rok, način i mjesto dostave ponude,

11. mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
12. postojanje prvenstvenog prava,
13. uputu o dostavi dokumenata potrebnih za sudjelovanje u javnom natječaju,
14. pravo da se natječaj u cijelosti ili djelomično poništi.

Natječaj može sadržavati i ostale odredbe.

Članak 17.

Na natječaj se podnose pisane ponude.

Ponuditelji svoje ponude dostavljaju u zatvorenim omotnicama s naznakom: "NE OTVARAJ – NATJEČAJ ZA ZAKUP POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA", i to poštom na adresu Općina Štitar, J. J. Strossmayera 36, 32274 Štitar ili osobno na adresu sjedišta Općine.

U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje pristignu u roku. Ponude koje pristignu nakon roka smatrat će se zakašnjelima te se neće razmatrati.

Članak 18.

Javno otvaranje ponuda provodi Povjerenstvo, na mjestu i u vremenu utvrđenom u natječaju, na način da utvrdi koje su ponude zaprimljene.

Otvaranje ponuda se mora provesti u roku od 15 dana od isteka roka za podnošenje ponuda.

O tijeku sjednice Povjerenstva vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar.

Po otvaranju svake omotnice Povjerenstvo upoznaje nazočne sa sadržajem ponude.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja, zakašnjele, nepotpune, odnosno nevažeće ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će odmah utvrditi njihovu nevaljanost te napomenu o tome unijeti u zapisnik.

Valjane ponude Povjerenstvo razmatra te usporedbom visina ponuđenih zakupnina zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Članak 19.

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

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 mjesto radi davanja izjave o prihvatu najviše ponude. Ukoliko se on ne odazove na poziv, smatrat će se da ne prihvaća najvišu ponudu.

Članak 20.

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je treba prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja tijelu iz čl. 4. ove Odluke radi donošenja odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu.

Članak 21.

Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje ugovora o zakupu pozvat će se da u roku od 15 dana zaključi ugovor o zakupu.

Ukoliko ponuditelj ne uplati u cijelosti ponuđenu zakupninu i ne pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora, Općinsko vijeće odnosno Općinski načelnik može donijeti odluku o odabiru sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja koji ispunjava uvjete iz javnog natječaja.

Općinsko vijeće, odnosno Općinski načelnik donijet će odluku o poništenju javnog natječaja u slučaju kada se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 22.

Ponuditeljima koji su položili jamčevinu, a čije ponude nisu prihvaćene, uplaćena jamčevina bit će vraćena na račun naveden u ponudi, u roku od 8 dana od dana okončanja postupka natječaja bez prava na kamatu, dok se uplaćena jamčevina ponuditelja čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija zadržava i uračunava u zakupninu.

U slučaju da ponuditelj koje ponudio najviši iznos zakupnine, odustane od svoje ponude nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda, Povjerenstvo predlaže odabir ponude ponuditelja sa sljedećim najvišim iznosom zakupnine, a ponuditelj koji je odustao nema pravo na povrat jamčevine.

Članak 23.

Na osnovi sklopljenog ugovora o zakupu, zakupnik se uvodi u posjed na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drukčije određeno, o čemu se sastavlja zapisnik.

Članak 24.

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 tekuće godine, a za svaku sljedeću godinu zakupnina se plaća godišnje unaprijed najkasnije do 31. prosinca tekuće godine.

Članak 25.

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Štitar koje nije u funkciji poljoprivredne proizvodnje ili je obraslo višegodišnjim raslinjem zakupnik je dužan iskrčiti o vlastitom trošku u roku od dvije godine od dana uvođenja u posjed, a zakupnina mu se umanjuje razmjerno troškovima krčenja.

Ako su troškovi krčenja veći od zakupnine, zakupnik se oslobađa plaćanja zakupnine te nema pravo na povrat razlike troškova krčenja.

Ako zakupnik iskrči poljoprivredno zemljište sukladno stavku 1. ovoga članka, a ne nastavi koristiti poljoprivredno zemljište u poljoprivredne svrhe sukladno ugovoru, ugovor o zakupu se raskida i zakupnik je dužan platiti zakupninu za sve ugovoreno vrijeme trajanja zakupa.

Odredbe ovog članka se ne odnose na površine koje su u postupku uključivanja u šumskogospodarsko područje.

Članak 26.

Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koje je sklopljen.

Ugovor o zakupu, ugovorne strane mogu u svako vrijeme sporazumno raskinuti.

Članak 27.

Zakupodavac će raskinuti ugovor o zakupu u slučaju ako zakupnik:

- ne plati godišnju zakupninu dva puta uzastopno,
- ne koristi poljoprivredno zemljište u svrhe utvrđene ugovorom,
- daje zakupljeno zemljište u podzakup,
- u slučaju iz čl. 25. st. 3.,
- u slučaju privođenja namjeni zemljišta koje je predmet zakupa sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji prije isteka trajanja zakupa.

Ugovor se smatra raskinutim danom dostave obavijesti o raskidu zakupniku. U obavijesti mora biti određen rok u kojem zakupnik ima pravo skinuti usjeve, odnosno plodove.

Jednostranim raskidom ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba bez prava na naknadu uloženi sredstava ili naknadu štete.

Članak 28.

Na raskid ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta koji nije uređen odredbama ove Odluke, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosim (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18).

Članak 29.

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

Članak 30.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom vjesniku Vukovarsko-srijemske županije.

KLASA: 320-02/18-01/02

URBROJ: 2212/09-01-18/01

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA:

Marina Pranjčić, mag. educ. philol. croat. et mag. educ. hist