



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



G R A D V A R A Ž D I N
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 944-04/26-01/13

URBROJ: 2186-1-05-01/1-26-1

Varaždin, 9. srpnja 2026. godine

NACRT

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak) te članka 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 - pročišćeni tekst i 13/22 i 10/23), Gradsko vijeće Grada Varaždina, na ____ sjednici održanoj dana _____ 2026. godine, donosi

ODLUKU

o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta i neizgrađenog građevinskog zemljišta za poljoprivrednu namjenu u vlasništvu Grada Varaždina

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupak davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta i neizgrađenog građevinskog zemljišta za poljoprivrednu namjenu u vlasništvu Grada Varaždina (u daljnjem tekstu: zemljište), prava i obveze zakupodavca i zakupnika te druga pitanja vezana uz korištenje zemljišta.

Članak 2.

- (1) U smislu ove Odluke, poljoprivredno zemljište u vlasništvu Grada Varaždina je površina koja po načinu uporabe predstavlja: oranicu, vrt, livadu, pašnjak, voćnjak ili vinograd kao i drugo zemljište koje se, uz gospodarski opravdane troškove, može privesti poljoprivrednoj proizvodnji sukladno prostornom planu.
- (2) Neizgrađeno građevinsko zemljište je zemljište koje nije privedeno namjeni te se može koristiti za poljoprivrednu djelatnost do njegovog privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom. Na takvom zemljištu zabranjeno je podizanje trajnih nasada i/ili građenje građevina u svrhu poljoprivredne proizvodnje.
- (3) U smislu ove Odluke, poljoprivredno zemljište ili neizgrađeno građevinsko zemljište za poljoprivrednu namjenu može se koristiti isključivo za obavljanje poljoprivredne djelatnosti.

- (4) Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem te očuvanje njegove plodnosti.
- (5) Zakupnici su dužni poljoprivredno zemljište obrađivati sukladno namjeni i katastarskoj kulturi zemljišta, primjenjujući potrebne mjere i ne umanjujući njegovu vrijednost.
- (6) Ograničenja u obradi zemljišta i vrsta proizvodnje na zemljištu određuju se u javnom natječaju, sukladno namjeni i katastarskoj kulturi katastarske čestice, uzimajući u obzir potrebne mjere i ograničenja sadržana u posebnim propisima i odlukama.

Članak 3.

Gradonačelnik, radi upravljanja i korištenja poljoprivrednog zemljišta ili neizgrađenog građevinskog zemljišta za poljoprivrednu namjenu:

- imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja
- donosi odluku o raspisivanju natječaja i poništenju 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.

II. DAVANJE ZEMLJIŠTA U ZAKUP

Članak 4.

- (1) Zemljište se daje u zakup putem javnog natječaja koji se provodi usmenim javnim nadmetanjem.
- (2) Javni natječaj osobito sadrži:
 - oznaku i površinu zemljišta koje se daje u zakup
 - početni iznos zakupnine
 - vrijeme trajanja zakupa
 - namjenu korištenja zemljišta
 - iznos jamčevine
 - vrijeme i mjesto održavanja usmenog javnog nadmetanja te druge uvjete od značaja za provedbu natječaja.

Članak 5.

Javni natječaj objavljuje se na službenoj mrežnoj stranici Grada Varaždina najmanje 15 dana prije održavanja nadmetanja.

Članak 6.

- (1) Pravo sudjelovanja u natječaju imaju fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj koje ispunjavaju sve natječajne uvjete.
- (2) Sudionik natječaja za zakup ne može biti fizička ili pravna osoba:

- a) koja je zemljište dano u zakup dala u podzakup ili ga je na drugi način dala na korištenje trećoj osobi protivno ugovoru ili ovoj Odluci
- b) s kojom je Grad Varaždin raskinuo ugovor o zakupu zbog neizvršenja ugovornih obveza
- c) protiv koje se vodi postupak radi predaje zemljišta u posjed Gradu Varaždinu ili koja koristi bez valjane pravne osnove zemljište u vlasništvu Grada ili Republike Hrvatske.

Članak 7.

- (1) Prijava za sudjelovanje u natječaju predaje se u pismenom obliku, potpisana te obvezno sadrži:
- ime i prezime, odnosno naziv prijavitelja s naznakom prebivališta odnosno sjedišta, OIB prijavitelja, kontakt broj, e-mail adresu
 - oznaku zemljišta (katastarska općina i broj katastarske čestice za koju se prijavu podnosi)
 - dokaz o uplati jamčevine te broj bankovnog računa na koji će se izvršiti povrat jamčevine
 - vrsta poljoprivredne proizvodnje kojom se namjerava baviti na zemljištu.
- (2) Podnositelj prijave uz prijavu obvezno prilaže:
- potvrdu Grada Varaždina ne stariju od 30 dana od raspisivanja javnog natječaja da Podnositelj prijave nema dugovanja prema Gradu Varaždinu s niti jedne osnove
 - potvrdu nadležne Porezne uprave o podmirenju poreznog duga, koja ne smije biti starija od 30 dana od raspisivanja javnog natječaja, odnosno potvrda Porezne uprave da osoba nema dugovanja
 - izvadak iz sudskog, obrtnog ili drugog odgovarajućeg registra, ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja javnog natječaja
 - presliku osobne iskaznice fizičke osobe, odnosno odgovorne osobe u pravnoj osobi te izvadak iz sudskog ili obrtnog ili drugog registra za pravne osobe
 - ovlaštenje, odnosno punomoć za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike (izvornik ili ovjerena preslika), ne stariji od 30 (trideset) dana od dana objave Natječaja.

Članak 8.

Nevažećom prijavom smatra se:

- prijava koja nije potpuna ili nije podnesena u propisanom roku
- prijava u kojoj je naznačena vrsta proizvodnje suprotna vrsti proizvodnje koja je predviđena u javnom natječaju.

Članak 9.

Pravo sudjelovanja imaju fizičke i pravne osobe koje:

- podnesu pravodobnu i potpunu prijavu
- uplate jamčevinu
- ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

Članak 10.

Kao najpovoljniji ponuditelj smatrat će se onaj koji ponudi najvišu zakupninu te ispunjava i sve ostale uvjete javnog natječaja.

Članak 11.

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

Članak 12.

- (1) Postupak usmenog javnog nadmetanja provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja koje imenuje gradonačelnik.
- (2) Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana te njihove zamjenike od kojih jedan član mora biti agronomске struke.
- (3) O radu Povjerenstva vodi se zapisnik.

Članak 13.

- (1) Jamčevina iznosi 10 % početnog iznosa godišnje zakupnine.
- (2) Sudioniku koji uspije u nadmetanju jamčevina se uračunava u zakupninu.
- (3) Ostalim sudionicima jamčevina se vraća u roku od 15 dana od dana završetka postupka.
- (4) Sudionik koji odustane od sklapanja ugovora nakon provedenog nadmetanja nema pravo na povrat jamčevine.
- (5) Najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude ili od sklapanja ugovora o zakupu ili ne uplati zakupninu u roku, kao i osoba koja je izvršila valjanu prijavu za sudjelovanje u postupku javnog nadmetanja, ali je odustala od sudjelovanja u javnom nadmetanju, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 14.

- (1) Usmeno javno nadmetanje provodi se povećanjem početnog iznosa zakupnine.
- (2) Najmanji iznos povećanja određuje se u javnom natječaju, a dražbeni korak javnog nadmetanja iznosi 2% početnog iznosa zakupnine.
- (3) Nakon što predsjednik Povjerenstva tri puta pozove sudionike na davanje više ponude, a ponuda ne bude povećana, nadmetanje se zaključuje.
- (4) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sudionik koji je ponudio najviši iznos zakupnine.

Članak 15.

Ako se na usmeno javno nadmetanje javi samo jedan sudionik koji ispunjava propisane uvjete, može se utvrditi najpovoljnijim ponuditeljem ako prihvati početni iznos zakupnine uvećan za najmanje jedan dražbeni korak.

III. TRAJANJE ZAKUPA

Članak 16.

Poljoprivredno zemljište daje se u zakup na rok do 5 godina uz mogućnost produljenja na dodatnih 5 godina, ako se zemljište koristi sukladno odredbama ugovora o zakupu.

Članak 17.

- (1) Neizgrađeno građevinsko zemljište daje se u zakup na rok do 5 godina, uz mogućnost produljenja na dodatnih 5 godina, ako se zemljište koristi sukladno odredbama ugovora, odnosno do privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom, ako ta okolnost nastupi ranije.
- (2) Zakupnik nema pravo na naknadu za ulaganja izvršena na zemljištu u slučaju prestanka zakupa zbog privođenja zemljišta planskoj namjeni.

Članak 18.

- (1) Zakupnik koji uredno ispunjava sve ugovorne obveze može najkasnije 90 dana prije isteka ugovora podnijeti pisani zahtjev za produženje ugovora o zakupu.
- (2) Podnošenjem zahtjeva za produženje ugovora zakupnik ne stječe pravo na produženje zakupa.
- (3) O zahtjevu za produženje ugovora odlučuje gradonačelnik na prijedlog upravnog tijela nadležnog za upravljanje nekretninama.
- (4) Prije donošenja odluke iz stavka 3. ovoga članka utvrđuje se:
 - urednost podmirivanja zakupnine i drugih obveza prema Gradu Varaždinu,
 - koristi li se zemljište sukladno ugovoru i zakonskim i podzakonskim aktima,
 - postoje li okolnosti koje opravdavaju prestanak zakupa ili privođenje zemljišta drugoj namjeni.

Članak 19.

- (1) Zakupnina se revalorizira svake godine sukladno važećim propisima na temelju kojih se utvrđuje revalorizacija zakupnine za poljoprivredna zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske te se zakupniku šalje obavijest o visini zakupnine za iduću godinu, do početka prosinca tekuće godine.
- (2) U slučaju produženja ugovora zakupnina se utvrđuje u visini revalorizirane zakupnine.

IV. ZAKUPNINA

Članak 20.

- (1) Početna godišnja zakupnina za poljoprivredno zemljište utvrđuje se prema jediničnoj zakupnini za poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske za područje Grada Varaždina, sukladno važećim propisima kojima se uređuje raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.
- (2) Početnu godišnju zakupninu za neizgrađeno građevinsko zemljište koje se daje u zakup za poljoprivrednu namjenu utvrđuje gradonačelnik zaključkom, na prijedlog upravnog tijela nadležnog za upravljanje nekretninama, prije raspisivanja javnog natječaja.
- (3) Pri utvrđivanju početne zakupnine iz stavka 2. ovoga članka uzimaju se u obzir:
 - lokacija zemljišta
 - površina zemljišta
 - mogućnost i način korištenja zemljišta
 - pristup prometnoj i komunalnoj infrastrukturi
 - tržišni uvjeti te druge okolnosti od utjecaja na gospodarsku vrijednost zemljišta.
- (4) Početna zakupnina iz stavka 2. ovoga članka ne može biti niža od dvostrukog iznosa zakupnine utvrđene za odgovarajuće poljoprivredno zemljište sukladno propisima iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 21.

Godišnja zakupnina utvrđuje se u iznosu postignutom usmenim javnim nadmetanjem.

Članak 22.

- (1) Zakupnina se plaća godišnje unaprijed, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.
- (2) U slučaju zakašnjenja obračunava se zakonska zatezna kamata.

Članak 23.

- (1) Zemljište obraslo višegodišnjim raslinjem (grmljem i drvećem) daje se u zakup bez naknade na rok od jedne godine radi privođenja poljoprivrednoj namjeni.

Red. br.	Stanje zemljišta	Razdoblje oslobođenja od plaćanja zakupnine
1.	Obraslo višegodišnjim raslinjem (<i>grmlje i drveće</i>)	1 godina

- (2) Stanje zemljišta u smislu odredbi prethodnog stavka, utvrđuje član Povjerenstva iz članka 12. stavka 2. ove Odluke, agronomске struke.

V. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 24.

Zakupnik je dužan:

- koristiti zemljište pažnjom dobrog gospodara
- održavati zemljište urednim i obrađenim
- sprječavati zakorovljenost i degradaciju zemljišta
- koristiti zemljište isključivo za ugovorenu namjenu
- omogućiti Gradu nadzor nad korištenjem zemljišta.

Članak 25.

Zakupnik ne smije:

- dati zemljište u podzakup
- prenijeti ugovor na drugu osobu bez pisane suglasnosti Grada
- mijenjati namjenu zemljišta bez pisane suglasnosti Grada.

VI. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 26.

(1) Ugovor o zakupu zemljišta obvezno sadrži:

- podatke o ugovornim stranama
- podatke o zemljištu koje je predmet zakupa
- površinu i oznaku katastarske čestice
- vrijeme trajanja zakupa
- visinu zakupnine te način i rokove njezina plaćanja
- namjenu korištenja zemljišta
- prava i obveze ugovornih strana
- odredbe o nadzoru korištenja zemljišta
- razloge i način prestanka ugovora
- odredbe o raskidu ugovora
- odredbe o primopredaji zemljišta
- druga pitanja od značaja za zakupni odnos.

(2) Zakupnik je dužan koristiti zemljište isključivo za namjenu određenu ugovorom i javnim natječajem.

(3) Promjena vrste poljoprivredne proizvodnje, odnosno podizanje trajnih nasada koji nisu predviđeni ugovorom, dopušteni su isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost gradonačelnika, izdanu na obrazloženi prijedlog upravnog tijela nadležnog za upravljanje nekretninama.

(4) Ugovor o zakupu sadrži izjavu zakupnika da je Zakupnik upoznat sa stanjem zemljišta te da ga prima u zakup u viđenom stanju.

- (5) O primopredaji zemljišta pri stupanju u posjed i po prestanku zakupa sastavlja se zapisnik u kojem se utvrđuje stanje zemljišta te eventualna oštećenja ili nepravilnosti.
- (6) Grad Varaždin ima pravo tijekom trajanja zakupa provoditi nadzor nad korištenjem zemljišta. Zakupnik je dužan ovlaštenim osobama Grada omogućiti pristup zemljištu radi obavljanja nadzora.
- (7) Ako se nadzorom utvrdi korištenje zemljišta protivno ugovoru ili ovoj Odluci, zakupniku se može odrediti rok za otklanjanje utvrđenih nepravilnosti, ne dovodeći u pitanje pravo Grada na raskid ugovora.

VII. PRESTANAK UGOVORA

Članak 27.

Ugovor o zakupu prestaje:

- istekom vremena na koje je sklopljen
- sporazumnim raskidom ugovornih strana
- jednostranim raskidom ugovora
- otkazom ugovora u slučajevima predviđenim ovom Odlukom ili ugovorom
- privođenjem zemljišta namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Članak 28.

- (1) Ako su se na zemljištu koje je predmet zakupa na dan sklapanja ugovora nalazili trajni nasadi čija je vrijednost tijekom trajanja zakupa umanjena krivnjom zakupnika, zakupodavac ima pravo na naknadu u visini umanjene vrijednosti 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 29.

- (1) Grad Varaždin može jednostrano raskinuti ugovor ako zakupnik:
 - ne plati zakupninu u roku od 60 dana od dospelja ili ne prihvati revaloriziran iznos zakupnine za iduću godinu
 - koristi zemljište protivno ugovoru
 - zapusti zemljište
 - da zemljište u podzakup bez odobrenja
 - onemogućujući nadzor nad korištenjem zemljišta.
- (2) Odluka o raskidu dostavlja se zakupniku u pisanom obliku.
- (3) U odluci o raskidu odredit će se rok za predaju zemljišta u posjed Gradu Varaždinu koji ne može biti kraći od 15 dana od dana dostave odluke.
- (4) Ako se na zemljištu nalaze usjevi ili plodovi, zakupniku će se ostaviti primjeren rok za njihovo uklanjanje, vodeći računa o vrsti poljoprivredne proizvodnje i vegetacijskom razdoblju.

- (5) Zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog prestanka zakupa uslijed privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom ili zbog raskida ugovora uzrokovanog njegovim postupanjem protivno ugovoru

Članak 30.

- (1) Po prestanku ugovora o zakupu zakupnik je dužan zemljište predati Gradu Varaždinu slobodno od osoba i stvari, u stanju pogodnom za daljnju poljoprivrednu uporabu.
- (2) Zakupnik je dužan o svom trošku ukloniti sav otpad, privremene građevine, ograde, spremnike, reklamne oznake, pomoćne objekte, mehanizaciju, pokretne stvari te druge predmete koje je postavio ili odložio tijekom trajanja zakupa, osim ako je drukčije ugovoreno.
- (3) Ako zakupnik ne postupi sukladno stavku 2. ovoga članka u roku koji odredi Grad Varaždin, Grad može uklanjanje izvršiti putem treće osobe na trošak zakupnika, bez potrebe pribavljanja njegove posebne suglasnosti.
- (4) Troškovi uklanjanja mogu se naplatiti iz instrumenta osiguranja izvršenja ugovora ili drugim zakonom dopuštenim sredstvima.

Članak 31.

- (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) 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 32.

- (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) Grad 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 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.

Članak 33.

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

- (2) Zakupnik je dužan pisanim zahtjevom zatražiti suglasnost gradonačelnika za promjenu, odnosno dopunu kultura, a uz zahtjev je obvezan priložiti potvrdu nadležnog upravnog tijela Grada Varaždina nadležnog za poslove financija kojom se potvrđuje da su za predmetno poljoprivredno zemljište podmirena sva dugovanja na ime zakupnine te da podnositelj zahtjeva ne duguje Gradu zakupninu za drugo poljoprivredno zemljište.
- (3) Prije donošenja odluke o zahtjevu iz stavka 2. ovoga članka, upravno tijelo Grada Varaždina nadležno za upravljanje nekretninama razmotrit će zahtjev i dostaviti gradonačelniku obrazloženi prijedlog o tome jesu li ispunjeni uvjeti za izdavanje suglasnosti.

Članak 34.

- (1) U slučaju da Grad Varaždin utvrdi da se zemljište u vlasništvu Grada koristi bez valjane pravne osnove, prema podacima iz ARKOD sustava ili stanjem na terenu, korisnik zemljišta je dužan Gradu podmiriti zakupninu za period u kojem je koristio zemljište.
- (2) Visina zakupnine utvrđuje se u dvostrukom iznosu početne zakupnine iz članka 20. ove Odluke na koji se iznos obračunava zakonska zatezna kamata.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 35.

Sve troškove vezane uz korištenje zemljišta, uključujući troškove održavanja i eventualne naknade propisane posebnim propisima, snosi zakupnik.

Članak 36.

Stručne, administrativne i tehničke poslove provedbe ove Odluke obavlja upravno tijelo Grada Varaždina nadležno za upravljanje nekretninama.

Članak 37.

Na pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe kojima se uređuju poljoprivredno zemljište, vlasništvo i druga stvarna prava, obvezni odnosi i drugih važećih propisa koji se odnose na zakup poljoprivrednog zemljišta.

Članak 38.

Danom stupanja na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage odredbe članaka 62. do 69. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 9/17, 8/18, 9/20, 2/24, 4/24, 5/24 i 8/25).

Članak 39.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA

Lovro Lukavečki, mag. pol.

DOSTAVITI:

1. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb,
2. Gradonačelnik Grada Varaždina,
3. Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina,
4. „Službeni vjesnik Grada Varaždina“,
5. Pismohrana.

O b r a z l o ž e n j e

uz Nacrt odluke o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta i neizgrađenog građevinskog zemljišta za poljoprivrednu namjenu u vlasništvu Grada Varaždina

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je u članku 35. stavka 2. i članka 391. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak). Navedeni zakonski propisi uređuju tko je i na koji način dužan i ovlašten upravljati i raspolagati imovinom u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Člankom 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 - pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), propisana je nadležnost i razgraničenje ovlasti tijela Grada Varaždina za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Varaždina.

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI DONOŠENJEM ODLUKE

Predlaže se donošenje Odluke o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta i neizgrađenog građevinskog zemljišta za poljoprivrednu namjenu u vlasništvu Grada Varaždina.

Predloženom Odlukom uređuje se postupak davanja zemljišta u zakup putem javnog natječaja koji se provodi usmenim javnim nadmetanjem, uvjeti za sudjelovanje u postupku, način utvrđivanja zakupnine, trajanje zakupa, mogućnost produženja ugovora, prava i obveze zakupnika, nadzor nad korištenjem zemljišta te razlozi i postupak prestanka ugovora o zakupu.

Cilj donošenja Odluke je osigurati transparentno i učinkovito upravljanje zemljištem u vlasništvu Grada Varaždina, njegovo stavljanje u funkciju poljoprivredne proizvodnje, sprječavanje zapuštanja poljoprivrednog zemljišta te ostvarivanje prihoda od upravljanja gradskom imovinom.

Posebno se uređuje mogućnost davanja u zakup zemljišta obraslog višegodišnjim raslinjem bez naknade na određeno vrijeme radi njegovog privođenja poljoprivrednoj namjeni, kao i obveza plaćanja zakupnine za osobe koje zemljište koriste bez valjane pravne osnove.

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Grada Varaždina.

Slijedom navedenoga predlaže se Gradskom vijeću Grada Varaždina donošenje Odluke o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta i neizgrađenog građevinskog zemljišta za poljoprivrednu namjenu u vlasništvu Grada Varaždina.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OVE ODLUKE TE NAČIN KAKO ĆE SE OSIGURATI

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Grada Varaždina za 2026. godinu i u projekcijama za 2027. i 2028. godinu.

OBRAZLOŽENJE PO ČLANCIMA

Uz članak 1.

Određuje se predmet Odluke te pitanja koja se njome uređuju.

Uz članak 2.

Utvrdjuje se značenje pojedinih pojmova, način korištenja zemljišta te osnovne obveze zakupnika vezane uz održavanje i obradu zemljišta.

Uz članak 3.

Propisuju se ovlasti gradonačelnika u vezi upravljanja zemljištem, provedbom natječaja i odlučivanjem o zakupu.

Uz članak 4.

Uređuje se način davanja zemljišta u zakup putem javnog natječaja te sadržaj natječaja.

Uz članak 5.

Propisuje se da se natječaj objavljuje na službenoj mrežnoj stranici Grada Varaždina najmanje 15 dana prije održavanja nadmetanja.

Uz članak 6.

Propisuju se tko ima, a tko nema pravo sudjelovanja u natječaju.

Uz članak 7.

Propisuje se sadržaj prijave.

Uz članak 8.

Propisuju se što se smatra nevažećom prijavom.

Uz članak 9.

Propisuju se tko ima pravo sudjelovanja u javnom nadmetanju.

Uz članak 10.

Propisuju se tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem.

Uz članak 11.

Uređuje se način utvrđivanja početne zakupnine.

Uz članak 12.

Uređuje se sastav i rad Povjerenstva.

Uz članak 13.

Uređuje se iznos jamčevine i način uračunavanja i vraćanja ostalim sudionicima.

Uz članak 14.

Uređuje se način provedbe usmenog javnog nadmetanja

Uz članak 15.

Propisuje se postupak kada se na usmeno javno nadmetanje javi samo jedan sudionik koji ispunjava propisane uvjete.

Uz članak 16.

Propisuje se trajanje zakupa za poljoprivredno zemljište.

Uz članak 17.

Propisuje se trajanje zakupa za neizgrađeno građevinski zemljište.

Uz članak 18.

Propisuje se mogućnost produženja ugovora.

Uz članak 19.

Propisuje se način revalorizacije zakupnine.

Uz članak 20.

Uređuje se način određivanja početne zakupnine.

Uz članak 21.

Godišnja zakupnina utvrđuje se u iznosu postignutom usmenim javnim nadmetanjem.

Uz članak 22.

Utvrđuje se način plaćanja zakupnine.

Uz članak 23.

Propisuje se u kojim slučajevima je moguće dati u zakup bez naknade na određeni rok.

Uz članak 24.

Propisuju se obveze zakupnika.

Uz članak 25.

Propisuje se što Zakupnik ne smije.

Uz članak 26.

Propisuje se obvezni sadržaj ugovora o zakupu te način nadzora nad korištenjem zemljišta.

Uz članak 27.

Uređuju se načini prestanka ugovora o zakupu,

Uz članak 28.

Propisuje se pravo na naknadu u slučaju smanjenja vrijednosti trajnih nasada.

Uz članak 29.

Propisuju se razlozi za jednostrani raskid ugovora od strane Grada Varaždina.

Uz članak 30.

Propisuje se način vraćanja zemljišta po prestanku zakupa i obveza zakupnika ukloniti otpad i druge predmete koje je postavio tijekom trajanja zakupa.

Uz članak 31.

Propisuju se uvjeti za prijenos prava i obveza zakupnika na nasljednike odnosno pravne slijednike.

Uz članak 32.

Propisuje se postupak prijenosa.

Uz članak 33.

Propisuje se mogućnost promjene kultura tijekom trajanja zakupa.

Uz članak 34.

Uređuje se obveza plaćanja zakupnine za korištenje zemljišta bez valjane pravne osnove te način utvrđivanja njezine visine.

Uz članak 35.

Propisuju se završne odredbe koje se odnose na troškove korištenja zemljišta.

Uz članak 36.

Stručne, administrativne i tehničke poslove provedbe ove Odluke obavlja upravno tijelo Grada Varaždina nadležno za upravljanje nekretninama.

Uz članak 37.

Propisuje se primjena odredbi drugih zakonskih propisa u slučaju da neka pitanja nisu uređena .

Uz članak 38.

Danom stupanja na snagu ove Odluke stavljaju se izvan snage odredbe od članka 62. do članka 69. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina broj 9/17, 8/18, 9/20, 2/24, 4/24, 5/24 i 8/25)

Uz članka 39.

Propisuje se dan stupanja na snagu i objava ove Odluke.