Na temelju članka 38. stavak 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, broj 20/18, 115/18 i 98/2019)

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, zastupana po\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, kao davatelj poljoprivrednog zemljišta u zakup (u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

i

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, OIB: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, MIBPG:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (zastupano po direktoru- ukoliko se radi o pravnoj osobi, OIB:\_\_ kao primatelj poljoprivrednog zemljišta u zakup (u daljnjem tekstu: Zakupnik), sklopili su

**U G O V O R**

**o zakupu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države**

**na području Općine Jasenovac**

**UVODNE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da :

- je na temelju Odluke o raspisivanju javnog natječaja za dodjelu zakupa za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države na području Općine Jasenovac, KLASA, URBROJ, od (datum i godina), za k.o.\_\_\_ i k.o. \_\_, dana, ( datum i godina) na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Općine Jasenovac objavljen Javni natječaj za dodjelu zakupa za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države na području Općine Jasenovac,

- je Javni natječaj, objavljen za (npr. 1. - proizvodno-tehnološku cjelinu) u k.o. (naziv katastarske općine), površine \_\_\_ m2, za početnu zakupninu u iznosu od \_\_\_ kune,

- je na prijedlog Povjerenstva za zakup općinsko/gradsko vijeće donijelo Odluku o izboru najpovoljnije ponude za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području Općine Jasenovac \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, KLASA:………, URBROJ:…….. od (datum i godina)., nakon pribavljenog mišljenja Županije, KLASA:……, URBROJ:….. od (datum i godina) i suglasnosti Ministarstva poljoprivrede, KLASA:……, URBROJ:….. od (datum i godina), kojom se Zakupniku kao ponuditelju s najpovoljnijom ponudom dodjeljuje u zakup (npr.1.- proizvodno-tehnološka cjelina) u k.o. \_\_ za godišnju zakupninu u iznosu od \_\_\_\_ kune.

**PREDMET UGOVORA**

**Članak 2.**

U odnosu na utvrđenje u članku 1. ovog Ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na području Općine Jasenovac \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu), Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poljoprivredno zemljište u vlasništvu državenapodručju Općine Jasenovac \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, koje je prema posjedovnom listu Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar \_\_\_\_ označeno kao:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Katastarska općina | | Naziv k.o. (Mbr……) |
| Proizvodno - tehnološka cjelina | | (npr. 1.) |
| Broj katastarske čestice | Način uporabe katastarske čestice / Katastarska kultura | Površina (m2) |
| (npr: dio 4000/12) | (npr: pašnjak) | …… |
| ….. | …… | ……. |
| ….. | …… | ……. |
| **UKUPNO** | | **…….** |

Poljoprivredno zemljište iz ovog članka upisano je u zemljišne knjige Općinskog suda u \_\_\_, Zemljišnoknjižni uložak broj \_\_\_\_\_\_\_ kao (dio) kč.br. 4000/12, katastarska kultura (npr: pašnjak), površine \_\_\_\_\_\_( npr: 9j 534 čhv – površina iz ZK Uloška).

Prostorni položaj poljoprivrednog zemljišta iz stavka 1. ovog članka definiran je koordinatama i snimkom koja čini sastavni dio ovog Ugovora o zakupu.

**VRIJEME TRAJANJA ZAKUPA**

**Članak 3.**

Poljoprivredno zemljište pobliže označeno u članku 2. ovog Ugovora o zakupu daje se u zakup na rok od 25 godina kao proizvodno-tehnološka cjelina (navesti broj, npr.1.).

**NAMJENA KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA**

**Članak 4.**

Poljoprivredno zemljište iz članka 2. ovog Ugovora daje se za podizanje npr: višegodišnjih nasada/ proizvodnju.

**ZAKUPNINA**

**Članak 5.**

Godišnja zakupnina za poljoprivredno zemljište iz članka 2. ovog Ugovora o zakupu iznosi \_\_\_\_\_\_\_kune (slovima: \_\_\_\_\_\_ kuna i \_\_\_\_\_\_lipe) za jednu kalendarsku godinu.

Zakupnik se obvezuje plaćati zakupninu iz stavka 1. ovoga članka do kraja prosinca za svaku tekuću godinu.

Iznimno, za prvu godinu zakupa zakupninu plaća u roku od 15 dana od dana uvođenja u posjed, u visini razmjernoj razdoblju koje je preostalo do isteka tekuće godine.

Na iznos zakupnine koji nije plaćen u roku plaća se zakonska zatezna kamata.

Zakupnina se plaća kao zajednički prihod državnog proračuna, proračuna jedinice područne (regionalne) samouprave i proračuna jedinice lokalne samouprave i uplaćuje se u korist računa Općine/Grada\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, HR\_\_\_\_\_\_, broj modela HR6, a u polje poziv na broj primatelja upisuje se OIB Zakupnika, s naznakom: „Prihod od zakupa poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države“.

**Članak 6.**

Radi očuvanja vrijednosti zakupnine, godišnja zakupnina za vrijeme trajanja Ugovora o zakupu revalorizirat će se sukladno odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu i odredbama podzakonskog propisa.

Zakupodavac će sukladno stavku 1. ovog članka u slučaju kada je prosječni godišnji indeks potrošačkih cijena (ukupno) jednak ili veći od 103,0 u odnosu na prethodnu godinu i to za indeks tog uvećanja, izvršiti revalorizaciju godišnje zakupnine i pisano izvijestiti Zakupnika o novoj visini godišnje zakupnine i roku plaćanja.

**PRAVA I OBVEZE**

**Članak 7.**

Zakupnika uvodi u posjed Povjerenstvo za uvođenje u posjed u roku od 30 dana od dana sklapanja ovog Ugovora o zakupu.

Iznimno, ukoliko se prilikom uvođenja u posjed utvrdi da je zemljište iz članka 2. ovog Ugovora u posjedu treće osobe, Zakupnik će biti uveden u posjed po skidanju usjeva dosadašnjeg posjednika i dobrovoljnoj odnosno prinudnoj predaji posjeda Zakupodavcu.

O uvođenju u posjed se obavezno sastavlja i potpisuje zapisnik.

Prava i obveze iz ovog Ugovora o zakupu teku od dana uvođenja u posjed, osim ako Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i/ili ovim Ugovorom nije određeno drugačije.

**Članak 8.**

Zakupnik se obvezuje koristiti poljoprivredno zemljište pobliže označeno u članku 2. ovog Ugovora sukladno Gospodarskom programu, koji čini sastavni dio ovog Ugovora, a na način kojim će osigurati primjenu agrotehničkih i drugih mjera propisanih Zakonom o poljoprivrednom zemljištu u cilju zaštite okoliša.

Zakupnik se obvezuje Općini Jasenovac podnositi godišnje izvješće o ispunjavanju ciljeva Gospodarskog programa iz stavka 1. ovoga članka, do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu.

Zakupodavac i Zakupnik mogu sklopiti aneks ovog Ugovora o zakupu u slučaju opravdane potrebe za izmjenom Gospodarskog programa uvjetovane podizanjem profitabilnosti u provođenju Gospodarskog programa uz prethodnu suglasnost Ministarstva poljoprivrede.

**Članak 9.**

Zakupnik ne smije poljoprivredno zemljište u vlasništvu države iz članka 2. ovog Ugovora dati u podzakup odnosno ne može zakupljeno poljoprivredno zemljište dati u zakup trećoj osobi.

Zakupnik ne može prenijeti prava i obveze iz ovog Ugovora na drugu osobu, osim iznimno u slučajevima utvrđenim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, uz prethodnu suglasnost Ministarstva poljoprivrede.

**Članak 10.**

Zakupnik se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja zakupa plaćati zakupninu kao i sve naknade i doprinose koji proizlaze s osnova korištenja poljoprivrednog zemljišta pobliže označenog u članku 2. ovog Ugovora o zakupu.

**Članak 11.**

Zakupnik se obvezuje pratiti stanje poljoprivrednog zemljišta pobliže označenog u članku 2. ovog Ugovora o zakupu na način da ovlaštenom laboratoriju dostavlja uzorke tla na analizu i to tijekom prve godine nakon uvođenja u posjed i zadnje godine prije isteka ovog Ugovora te periodično najmanje svake četvrte godine za vrijeme trajanja ovog Ugovora.

Troškove analize tla snosi Zakupnik.

**Članak 12.**

Zakupodavac može Zakupniku dozvoliti postavljanje građevina gospodarske namjene, pomoćnih uređaja i objekata za iskorištavanje zemljišta ako je to u skladu s dokumentima prostornog uređenja i graditeljstva, te izvođenje potrebnih radova neophodnih za korištenje poljoprivrednog zemljišta pobliže označenog u članku 2. ovog Ugovora u ugovorene svrhe, bez prava na povrat uloženih sredstava.

Po isteku Ugovora ili raskidu na zahtjev Zakupodavca a bez krivnje Zakupnika, Zakupnik u roku od šest mjeseci od raskida ili isteka Ugovora može uzeti one dijelove građevina i uređaja koje je izgradio i/ili ugradio, može tražiti naknadu neamortizirane vrijednosti trajnih nasada, objekata i uređaja koje nije moguće odnijeti te koji su uvećali vrijednost poljoprivrednog zemljišta ako je Zakupnik podignuo trajne nasade i postavio uređaje i objekte uz suglasnost nadležnog Ministarstva.

Zakupodavac ima pravo tražiti da Zakupnik o svom trošku ukloni postavljene gospodarske, pomoćne i druge građevine i objekte na predmetnom poljoprivrednom zemljištu podignute bez suglasnosti Ministarstva, a ukoliko Zakupnik to ne izvrši, isto će izvršiti Zakupodavac na trošak Zakupnika.

**PRESTANAK UGOVORA**

**Članak 13.**

Ovaj Ugovor o zakupu prestaje protekom vremena na koji je sklopljen.

Zakupodavac i Zakupnik mogu u svako vrijeme sporazumno raskinuti ovaj Ugovor.

Ukoliko dođe do sporazumnog raskida ovog Ugovora o zakupu ili jednostranog odustajanja Zakupnika prije isteka vremena zakupa, Zakupnik nema pravo na potraživanje prema Zakupodavcu s osnova povrata uplaćene zakupnine ili naknade štete.

**Članak 14.**

Ugovor o zakupu raskida se ako Zakupnik:

- ne plati zakupninu do kraja prosinca tekuće godine, osim u slučaju više sile, ili drugih nepredviđenih okolnosti koje nisu krivnja Zakupnika,

- ne koristi poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske kao dobar gospodar,

- ne ostvaruje ciljeve Gospodarskog programa, koji čini sastavni dio ovog Ugovora o zakupu, dvije godine uzastopno od dana sklapanja Ugovora o zakupu, osim u slučaju više sile,

- obrađuje poljoprivredno zemljište suprotno odredbama ovog Ugovora,

- daje zakupljeno poljoprivredno zemljište u vlasništvu države u podzakup,

- prenese prava i obveze iz ovog Ugovora o zakupu na treće osobe bez prethodne suglasnosti Ministarstva poljoprivrede,

- bez odobrenja Zakupodavca izvrši investicijske radove na poljoprivrednom zemljištu koji prelaze granice uobičajenoga 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 ili ako na bilo koji način ugrožava opstanak prirodnih vrijednosti ili ukoliko se ne pridržava mjera ublažavanja negativnih utjecaja na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže,

- ne koristi sustave javnog navodnjavanja koji su izgrađeni ili će biti izgrađeni na poljoprivrednom zemljištu iz članka 2. ovog Ugovora o zakupu,

- u roku od dvije godine od dana sklapanja ugovora ne izjednači potreban broj uvjetnih grla stoke po hektaru na koje se obvezao u svom Gospodarskom programu koji je sastavni dio ovog Ugovora o zakupu,

- ne pridržava se ostalih ograničenja u odnosu na specifičnosti poljoprivrednog zemljišta iz članka 2. ovog Ugovora o zakupu.

- u ponudi na javni natječaj pobliže označen u članku 1. ovog Ugovora nije dao točne, istinite i potpune podatke ili je bio u zakašnjenju s ispunjenjem ugovorne obveze vezane uz korištenje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države kao i da nije poštivao presudu ili drugu odluku suda ili drugog pravosudnog ili upravnog tijela s osnove korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države, a na osnovu takvih podataka sklopljen je ovaj Ugovor o zakupu.

Ugovor o zakupu raskida se ako nakon otvaranja stečajnog postupka Zakupnik, kao stečajni dužnik, ne nastavi korištenje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.

Ugovor o zakupu raskida se i ako zakupljeno poljoprivredno zemljište u vlasništvu države iz članka 2. ovog Ugovora prestane biti poljoprivredno zemljište zbog promjene namjene ili ako se poljoprivredno zemljište koristi suprotno odredbama ovoga Ugovora o zakupu ili odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

Ukoliko dođe do raskida ovoga Ugovora prije isteka zakupa zbog naprijed navedenih razloga, Zakupnik nema pravo ni na kakvo potraživanje prema Zakupodavcu s osnova povrata uplaćene zakupnine, eventualnih ulaganja, naknade štete i slično.

Ovaj Ugovor o zakupu se smatra raskinutim danom dostave obavijesti o raskidu Zakupniku.

U obavijesti o raskidu mora se odrediti rok u kojem Zakupnik ima pravo skinuti usjeve, odnosno plodove.

Zakupnik se obvezuje predati zemljište u posjed vlasniku putem Povjerenstva iz članka 7. ovog Ugovora o zakupu, u roku od 30 dana od dana prestanka Ugovora o zakupu, odnosno po skidanju usjeva, odnosno plodova.

U slučaju jednostranog raskida ugovora od strane Zakupnika, Zakupnik se obvezuje predati zemljište u posjed vlasniku putem Povjerenstva iz članka 7. ovoga Ugovora o zakupu u roku od 30 dana od prestanka Ugovora.

Zakupnik nema pravo na povrat neamortizirane vrijednosti zasađenih trajnih nasada, uređenih i postojećih građevina i uređaja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države ako se ugovor raskida na njegov zahtjev ili njegovom krivnjom.

**Članak 15.**

Protekom roka iz članka 4. ovog Ugovora o zakupu ili u slučaju raskida ovog Ugovora o zakupu, Zakupnik se obvezuje predmetno zemljište predati u posjed Zakupodavcu oslobođeno od posljedica provođenja Gospodarskog programa korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države, ukoliko se one ne odnose na neposrednu poljoprivrednu proizvodnju.

**OVRŠNA KLAUZULA**

**Članak 16.**

Zakupnik je suglasan da se na temelju ovog Ugovora o zakupu a radi naplate bilo koje tražbine iz ovog Ugovora o zakupu, po njenoj dospjelosti, može neposredno provesti prisilna ovrha na njegovoj pokretnoj ili nepokretnoj imovini, tražbini i drugim imovinskim, materijalnim pravima i dionicama koje su njegovo vlasništvo, kao i na računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili druge pravne osobe koja obavlja poslove platnog prometa, a prema izvatku iz poslovne knjige Općine Jasenovac, a sukladno odredbama Ovršnog zakona.

Zakupnik je suglasan i potpisom ovog Ugovora o zakupu izričito dozvoljava Zakupodavcu da na temelju ovog Ugovora o zakupu može neposredno provesti ovrhu radi predaje u posjed zemljišta iz članka 2. ovog Ugovora o zakupu, u slučaju da Zakupnik ne preda zemljište dobrovoljno u posjed Zakupodavcu po isteku Ugovora o zakupu, otkaznog roka ili raskidu Ugovora o zakupu, u skladu s odredbama ovog Ugovora o zakupu.

Zakupnik je suglasan da ovaj Ugovor o zakupu, zbog svog sadržaja, u odnosu na njega ima učinak i snagu ovršnog javnobilježničkog akta nakon solemnizacije i stavljanja potvrde ovršnosti od strane javnog bilježnika.

Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik može na zahtjev Zakupodavca na ovaj Ugovor o zakupu staviti klauzulu ovršnosti, nakon što Općina Jasenovac dostavi javnom bilježniku izvadak iz poslovnih knjiga, izjavu JLS da je obveza koja proizlazi iz Ugovora o zakupu dospjela a nije podmirena od strane Zakupnika odnosno dokaz o poslanom pismenom otkazu ovog Ugovora ili zapisnik Povjerenstva iz kojeg je razvidno da Zakupnik nije dobrovoljno izvršio predaju posjeda.

**OSTALE ODREDBE**

**Članak 17.**

U slučaju da se pravomoćnom sudskom odlukom ili pravomoćnim upravnim rješenjem utvrdi postojanje stvarnog prava treće osobe na pojedinim katastarskim česticama poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države pobliže označenog u članku 2. ovog Ugovora o zakupu, isti će se u tom dijelu raskinuti i u tom slučaju Zakupnik nema pravo ni na kakvo potraživanje s bilo koje osnove prema Zakupodavcu, a nema pravo niti na naknadu štete.

Zakupnik se obvezuje trećoj osobi iz stavka 1. ovog članka predati u posjed katastarske čestice poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države iz stavka 1. ovog članka najkasnije u roku od 15 dana od skidanja usjeva sa tih katastarskih čestica. U suprotnom odgovara za štetu koja je uslijed toga nastala.

**Članak 18.**

Zakupodavac se obvezuje radi upisa zakupa na česticama koje su predmet ovog Ugovora o zakupu i praćenja, putem Općine/Grada, primjerak ovog Ugovora o zakupu i zapisnika o uvođenju u posjed, dostaviti nadležnom Područnom uredu za katastar Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog Suda, Županiji, Hrvatskim vodama, Ministarstvu nadležnom za vodno gospodarstvo i Ministarstvu poljoprivrede, u roku od 30 dana od uvođenja u posjed.

Zakupodavac ovlašćuje Zakupnika da na temelju ovoga Ugovora o zakupu, bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja Zakupodavca, može zatražiti uknjižbu prava zakupa, na svoje ime, na nekretninama pobliže označenim u članku 2., do isteka Ugovora o zakupu.

Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da nakon isteka ili su slučaju raskida ovog Ugovora, bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja može zatražiti brisanje uknjižbe prava zakupa na nekretninama pobliže označenim u članku 2. ovog Ugovora.

**Članak 19.**

Na sve odnose između ugovornih strana koji nisu riješeni ovim Ugovorom o zakupu podredno će se primjenjivati odredbe Zakona o poljoprivrednom zemljištu, Zakona o obveznim odnosima i drugih važećih propisa Republike Hrvatske.

**Članak 20.**

Sve eventualne sporove nastale iz ovog Ugovora o zakupu, ugovorne strane nastojat će riješiti sporazumno, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda.

**Članak 21.**

Ovaj Ugovor o zakupu sklopljen je u 2 istovjetna primjerka od kojih Zakupodavac zadržava jedan izvornik Ugovora, a jedan javni bilježnik, dok Zakupniku pripada otpravak ovog Ugovora te se u odgovarajućem broju izrađuju otpravci izvornog ugovora za potrebe iz članka 27. Zakona.

Ugovorne strane dopuštaju jedna drugoj izdavanje otpravaka ovog Ugovora o zakupu kod javnog bilježnika.

Javnobilježničke troškove u vezi ovog Ugovora o zakupu snosi Zakupnik.

**Članak 22.**

Ugovorne strane potvrđuju da su upoznate sa svim odredbama ovog Ugovora i preuzimaju sva prava i obveze iz ovog Ugovora o zakupu te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Ovaj Ugovor o zakupu smatra se sklopljenim danom ovjere solemnizacije Ugovora od strane Zakupnika.

KLASA:

URBROJ:

Mjesto, datum\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ZA) ZAKUPNIKA ZA ZAKUPODAVCA