



101.) Odluka o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta na području Općine Čavle

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravim ("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) i članka 19. Statuta Općine Čavle ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj: 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18, "Službene novine Općine Čavle" broj: 3/21,12/21 -pročišćeni tekst 04/22), Općinsko vijeće Općine Čavle, na sjednici održanoj 11. prosinca 2025. godine, donosi

ODLUKU

o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta na području Općine Čavle

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Čavle (u daljnjem tekstu: Općina) na određeno vrijeme kao i način određivanja zakupnine.

(2) Ova Odluka ne odnosi se na davanje na korištenje javnih površina koje se određuje posebnom odlukom.

Članak 2.

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

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

(3) U zakup se može dati i dio zemljišno – knjižne odnosno katastarske čestice te je u tom slučaju potrebno izraditi skicu prijedloga korištenja zemljišta izrađenu po ovlaštenom geodetu.

Članak 3.

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

- privremeno korištenje zemljišta radi obavljanja djelatnosti,
- otvorena skladišta, odlaganje građevinskog materijala za potrebe gradnje i slične svrhe,
- postavljanje određenih jednostavnih građevina gotove konstrukcije 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, 31/20, 74/22, 155/23).

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

(3) Iznimno, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenje zelenih površina, i slične namjene uz prethodnu suglasnost općinskog načelnika, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi pridođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na trošak ulaganja.

(4) Uz zahtjev za odobrenje zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (npr. idejno rješenje i sl.).



II. POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 4.

- (1) Zemljište se daje u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).
- (2) Zemljište se daje u zakup do privođenja namjeni odnosno najduže na razdoblje od 5 (pet) godina s mogućnošću produženja na isto razdoblje.
- (3) Natječaj za zakup zemljišta raspisuje Općinski načelnik, a provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).
- (4) Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana koji se imenuju iz redova Upravnog odjela, a imenuje ih Općinski načelnik.

Članak 5.

- (1) Natječaj se objavljuje na službenoj stranici i oglasnoj ploči Općine.
- (2) Pravo sudjelovanja na natječaju imaju sve fizičke i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, a koje ispunjavaju sve uvjete propisane natječajem.

Članak 6.

- (1) Javni natječaj sadrži osobito:
 1. oznaku lokacije zemljišta,
 2. namjenu zakupa,
 3. vrijeme trajanja zakupa,
 4. početni iznos mjesečne zakupnine,
 5. iznos jamčevine u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine (bez PDV-a),
 6. rok za podnošenje ponude i način predaje ponude,
 7. rok u kojem je odabran i ponuditelj dužan sklopiti ugovor o zakupu,
 8. dokaz o nepostojanju dugovanja po osnovi javnih davanja, odredbu da će Općina Čavle po službenoj dužnosti izvršiti uvid u službene evidencije o postojanju duga s osnova potraživanja prema Općini Čavle te u slučaju postojanja istoga odredbu o isključenju,
 9. odredbu da najpovoljniji ponuditelj mora prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje redovnog plaćanja zakupnine, dati polog u visini zbroja tri (3) mjesečne zakupnine iz kojeg je Općina ovlaštena podmiriti neplaćenu zakupninu i sva potraživanja koja proizlaze iz zakupnog odnosa, kao i sve troškove naplate istih, a koji polog se vraća zakupniku nakon prestanka zakupnog odnosa bez kamata, pod uvjetom da se sve obveze uredno podmirene.
 9. odredbu da zakupnik preuzima zemljište u viđenom stanju.
- (2) Natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete sukladno odluci općinskog načelnika.

Članak 7.

- (1) Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u elektronskom obliku putem web aplikacije ili u zatvorenim omotnicama predanih putem pošte ili osobno u pisarnicu Općine.
- (2) Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:
 1. osnovne podatke o fizičkoj i pravnoj osobi koja se natječe (ime i prezime, prebivalište– za



fizičke osobe, naziv i sjedište- za pravne osobe, OIB, broj žiroračuna, e-maila dresa),

2. oznaku zemljišta za koji se daje ponuda,

3. ponuđeni iznos zakupnine,

4. dokaz o uplaćenju jamčevini za sudjelovanje u natječaju,

5. izvod iz sudskog ili obrtnog registra ili koji drugi jednako vrijedan dokument iz kojeg je vidljivo da ponuditelj ima pravo obavljanja djelatnosti za koju se natječe – ne stariji od 6 mjeseci,

6. ostale tražene dokaze kojima o ispunjenju uvjeta iz javnog natječaja.

(3) Isprave se dostavljaju u preslici, dok Općina zadržava pravo tražiti original na uvid.

Članak 8.

(1) Otvaranje pristiglih ponuda obavlja Povjerenstvo i to najkasnije 8 (osam) dana od proteka roka za podnošenja prijave.

(2) Predsjednik Povjerenstva konstatira ukupan broj zaprimljenih ponuda te pristupa njihovom otvaranju prema redoslijedu zaprimanja, odnosno danu i satu primitka.

Članak 9.

(1) O provođenju Natječaja vodi se Zapisnik koji sadrži:

-datum i vrijeme provođenja Natječaja,

-imena članova Povjerenstva,

-podatke o lokaciji zemljišta, namjeni i površini,

-osnovne podatke o svakom ponuditelju,

-visinu ponuđene zakupnine,

-popis priloga ponudi.

(2) Zakašnjele li nepotpune prijave neće se razmatrati.

Članak 10.

(1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najviši iznos zakupnine, a koji ispunjava ostale uvjeta iz javnog natječaja.

(2) Ukoliko se javi više ponuditelja koji ispunjavaju uvjete utvrđene ovom Odlukom, a ponudili su istu visinu zakupnine, prednost ostvaruje ponuditelj koji je ranije predao ponudu.

Članak 11.

(1) Povjerenstvo predlaže u roku od 8 (osam) dana od otvaranja ponuda Općinskom načelniku donošenje Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Općinski načelnik donosi Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 30 (trideset) dana od završetka natječaja.

(3) Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječaju ne izvrši izbor, odnosno da natječaj poništi djelomično ili u cijelosti.

(4) Učesnici u natječaju bit će izvješteni o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja Odluke o odabiru.

(5) Ugovor o zakupu zemljišta Općina i najpovoljniji ponuditelj sklapaju najkasnije u roku od 15



(petnaest) dana od dana donošenja Odluke o odabiru.

(6) Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o zakupu zemljišta nema pravo na povrat jamčevine, a ugovor o zakupu zaključuje se sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

(7) Jamčevina ponuditelja čija je ponuda bila najpovoljnija uračunava se u zakupninu, a jamčevina koju su položili ponuditelji čije ponude nisu prihvaćene, bit će im vraćena u roku od 8 (osam) dana od donošenja Odluke o odabiru.

Članak 12.

(1) Zemljište se može dati u zakup bez provođenja javno natječaja:

-dosadašnjem zakupniku koji u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu na isto ugovorno razdoblje,

-ako se prostor daje u zakup pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

(2) Zakupnik ne smije zemljište dati u zakup ili na korištenje drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi.

Članak 13.

(1) Početna visina zakupnine (u daljnjem tekstu: zakupnina):

-za zemljišta do 1000m² iznosi 0,40 EUR/m²,

-za zemljišta iznad 1000m² iznosi 0,15EUR/m².

III. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 14.

(1) Ugovor o zakupu zemljišta zaključuje se u pisanom obliku i osobito sadrži:

- podatke o ugovornim stranama,
- lokaciju, površinu i namjenu,
- naziv ili opis privremenog objekta koji se postavlja,
- rok na koji se ugovor zaključuje,
- iznos mjesečne zakupnine, način obračuna i rok plaćanja,
- odredbu da se na iznos mjesečne zakupnine obračunava porez na dodatnu vrijednost ukoliko zakupnik nije oslobođen plaćanja istog,
- odredbu da je zakupnik dužan plaćati zakupninu mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu ukoliko drukčije nije ugovoreno,
- odredbu o obvezi plaćanja troškova vezanih uz korištenje zemljišta,
- odredbu o prestanku ugovora, obvezu uklanjanja objekta sa zemljišta i dovođenje zemljišta u prvobitno stanje,
- odredbu da zakupnik preuzima zemljište u viđenom stanju o čemu se sastavlja zapisnik,
- odredbu da je zakupnik dužan zemljište urediti i privesti odgovarajućoj namjeni koja je svrha zakupa o vlastitom trošku bez prava na naknadu za uložena sredstva,
- odredbu da zakupnik ne smije javnu površinu dati u podzakup,
- odredbe o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim pravnim propisima,
- vrijeme i mjesto sklapanja ugovora te potpise govornih strana,
- druge odredbe u svezi zakupa zemljišta sukladno ovoj Odluci.



Članak 15.

(1) Ugovor o zakupu prestaje:

- Istekom vremena na koji je sklopljen,
- Smrću fizičke osobe odnosno prestankom pravne osobe zakupnika,
- Otkazom Ugovora,
- Sporazumom ugovornih strana.

Članak 16.

(1) Zakupodavac će otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako i poslije pisane opomene zakupodavca, zakupnik:

1. koristi zemljište za namjenu koja nije navedena u ugovoru o zakupu, bez suglasnosti zakupodavca,
2. ne plati dospjelu zakupninu za 2 (dva) uzastopna mjeseca ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine ili najmanje dva računa ispostavljena za ostale troškove u svezi sa zemljištem tijekom ugovornog razdoblja;
3. zemljište da zakup ili na korištenje drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi,
4. ako bez odobrenja zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti ili na drugi nezakonit način raspolaže zemljištem, odnosno ako izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem Rješenja nadležnog tijela,
5. u svim ostalim slučajevima nepridržavanja odredbi ove Odluke i Ugovora o zakupu.

(2) Ugovor o zakupu može se otkazati i u slučaju potrebe uređenja zemljišta i privođenja namjeni određenoj prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, odnosno ukoliko je to potrebno za izvođenje građevinskih i drugih radova ili ako isti predstavlja opasnost za građane i lokalno stanovništvo.

(3) U slučaju iz stavka 2. Ovog članka Općinski načelnik može odobriti zamjenu zakupa zemljišta na zahtjev zakupnika.

(4) Zakupnik nema pravo na naknadu štete u slučajevima otkaza ugovora o zakupu iz ovog članka.

Članak 17.

(1) Zakupodavac može zakupniku kojem ističe ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme produžiti ugovor o zakupu, ukoliko zakupnik zatraži produženje ugovornog odnosa najmanje 30 (trideset) dana prije isteka ugovora o zakupu i to pod slijedećim uvjetima:

1. da je zakupnik koristio zemljište u skladu s ugovorom o zakupu i da se protiv njega ne vodi nikakav sudski ili upravni postupak radi poštivanja ugovornih obvezi,
2. da su uredno podmirene sve obveze prema Općini Čavle,
3. da nema duga po osnovi javnih davanja,
4. da se zemljište ne privodi namjeni sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji.

IV. NADZOR

Članak 18.

(1) Nadzor nad provedbom ove Odluke vrši nadležni Upravni odjel putem komunalnog redara, a sukladno odredbama Odluke o komunalnom redu.

Članak 19.

(1) U provođenju nadzora komunalni redar ovlašten je:



1. nadzirati primjenu ove Odluke,
2. narediti fizičkim i pravnim osobama radnje, ako pregledom utvrdi da se one ne obavljaju ili se obavljaju suprotno odredbama ove Odluke,
3. naplatiti novčanu kaznu na mjestu počinjenja prekršaja,
4. poduzimati i druge radnje i mjere za koje je ovlašten.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

(1) Stečena prava i obveze dosadašnjeg zakupnika Općinski načelnik može odobriti nasljednicima i pravnom slijedniku zakupnika, pod uvjetom da su se uredno podmirivale obveze iz ugovora o zakupu i da nastave obavljati djelatnost iz ugovora o zakupu.

Članak 21.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Općine Čavle".

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAVLE
Predsjednik
Norbert Mavrinac

KLASA: 024-02/25-01/08
URBROJ: 2170-17-01/04-25-18