

OBRAZLOŽENJE

Prijedloga odluke o izmjenama Odluke o komunalnoj naknadi

PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni osnov za donošenje ove Odluke je Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18 i 32/20, u daljnjem tekstu: Zakon) i to članak 95. kojim je propisano je da predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnoj naknadi kojom se određuju: zone u jedinici lokalne samouprave za plaćanje komunalne naknade, koeficijent zone (Kz) za pojedine zone u jedinici lokalne samouprave u kojima se naplaćuje komunalna naknada, koeficijent namjene (Kn) za nekretnine za koje se plaća komunalna naknada, rok plaćanja komunalne naknade, nekretnine važne za jedinicu lokalne samouprave koje se u potpunosti ili djelomično oslobađaju od plaćanja komunalne naknade, opći uvjeti i razlozi zbog kojih se u pojedinačnim slučajevima odobrava djelomično ili potpuno oslobađanje od plaćanja komunalne naknade.

ANALIZA STANJA

Trenutno je snazi Odluka o komunalnoj naknadi ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 43/18 i 42/20, dalje u tekstu: Odluka) donesena temeljem ovlaštenja iz članka 95. Zakona o komunalnom gospodarstvu a kojom su utvrđena područja zona na području Grada Opatije u kojima se naplaćuje komunalna naknada, koeficijent zone (Kz) za pojedine zone na području Grada Opatije u kojima se naplaćuje komunalna naknada, koeficijent namjene (Kn) za nekretnine za koje se plaća komunalna naknada, načini i rokovi plaćanja komunalne naknade, nekretnine važne za Grad Opatiju za koje se ne plaća komunalna naknada i opći uvjeti i razlozi zbog kojih se u pojedinačnim slučajevima odobrava djelomično ili potpuno oslobađanje plaćanja komunalne naknade.

Člankom 4. i člankom 5. Odluke određeni su koeficijenti namjene i to na način što su člankom 4. utvrđeni koeficijenti namjene za stambene i druge prostore koji se koriste za potrebe stanovanja (svi pomoćni prostori i spremišta, garažni prostori) te za neizgrađeno građevinsko zemljište dok su člankom 5. utvrđeni koeficijenti namjene za poslovni prostor i za građevinsko zemljište koje služi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti prema djelatnosti koja se u pojedinom prostoru odnosno na pojedinom građevinskom zemljištu obavlja i to i 7 grupa djelatnosti (namjene).

U važećoj odredbi članka 5. nije propisan koeficijent namjene za vjerske organizacije i političke organizacije kao niti za poslovne prostore – apartmane kao nekretnine koje se u posljednje vrijeme grade i etažiraju u građevinama pretežito mješovite namjene. Također nije izvršena niti kategorizacija prodavaonica sukladno Pravilniku o klasifikaciji prodavaonica i drugih oblika trgovine na malo („Narodne novine“ broj: 39/09 i 46/15).

Nadalje, člankom 9. Odluke uređen je način i postupak utvrđivanja komunalne naknade za hotele, apartmanska naselja i kampove u slučaju kada se ista utvrđuje prema ostvarenom prihodu iz prethodne godine (u slučaju da je iznos komunalne naknade obračunat temeljem površine, koeficijenta zone i koeficijenata namjene viši 1,5% godišnjeg prihoda) sukladno članku 97. stavka 3. Zakona.

OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA AKTA

Izmjene Odluke o komunalnoj naknadi predlažu se iz razloga da se preciznije i detaljnije utvrde namjene prostora za koje se određuju koeficijenti te propiše način i postupak utvrđivanja komunalne naknade za hotele, apartmanska naselja i kampove u skladu sa upravno-sudskom praksom kao i da za određene namjene izmijene koeficijenti koji su do sada bili u primjeni Tako je kroz primjenu važeće Odluke utvrđena potreba da se preciznije opišu namjene korištenja (djelatnosti) kako kod stambenih prostora, tako i kod poslovnih prostora.

Važećom je Odlukom, člankom 4., propisan koeficijent za stambene prostore (1) koji se odnosi na stambene i pomoćne prostore koji se koriste za svrhu stanovanja te za poslovne djelatnosti, iako su koeficijenti za poslovnu namjenu uređeni i u članku 5. Stoga se ovim izmjenama mijenja članak 4. Odluke o komunalnoj naknadi na način da su istim propisani koeficijenti namjene za stambene prostore i druge prostore koji služe za potrebe stanovanja, garažne prostore te neizgrađeno građevinsko zemljište za koje je predviđen kao i do sada koeficijent 1. Dodatno su ovom odredbom sa stambenim prostorima izjednačeni stambeni prostori koji se koriste za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu („privatni iznajmljivači“) što se primjenjivalo i do sada temeljem članka 5. važeće Odluke.

Nadalje u dijelu važeće Odluke bilo je potrebno izmijeniti odredbu članka 5. i to na način da se:

- Unutar Grupe 1 (koeficijent 1) prošire postojeće djelatnosti odnosno namjena (neprofitne) prostora za prostore koje koriste političke stranke za politički rad radi kojeg su osnovane te za prostore koji se koriste za vjerske obrede i druge aktivnosti vjerske organizacije vezane uz promicanje vjere. Navedeno je bilo potrebno dodati kako se za takve, u pravilu neprofitne namjene ne bi primijenio najviši koeficijent namjene koji je propisan za sve namjene koje nisu naznačene unutar ostalih grupa djelatnosti.
- U Grupi 3 (koeficijent 5) briše kategorija „prodavaonica za prodaju prehrambenih i neprehrambenih proizvoda (osim marketa i tržnica)“ za koju je propisan koeficijent 5, te je ista kategorizirana u grupu 6.
- U Grupi 5 (koeficijent 6) osim hotela, motela, kampova doda i „apartmanska naselja“ budući da je Zakonom za sve navedene namjene propisana mogućnost plaćanja komunalne naknade do iznosa od 1,5% ostvarenih prihoda u tim objektima. Istovremeno je djelatnost (namjena) „drugi objekti za smještaj gostiju, pri čemu se pod smještajem gostiju ne smatra smještaj gostiju u domaćinstvu“ prebačena u Grupu 7.
- U Grupi 6 (koeficijent 8) detaljnije propišu djelatnosti odnosno namjene poslovnih prostora u sektorima trgovine. Time se Grupa 6., koja je do sada bila kategorizirana kao „Marketi i tržnice“, sistematizirala i proširila, obzirom da je važećom Odlukom ista bila preopćenito određena.
- Grupa 7 (koeficijent 10) koja je obuhvaćala sve ostale djelatnosti koje nisu navedene u Grupama 1-6, se ovim prijedlogom proširuje za poslovne prostore-apartmane neovisno o namjeni za koju se takvi poslovni prostori koriste te za druge objekte za smještaj gostiju, pri čemu se pod smještajem gostiju ne smatra smještaj gostiju u domaćinstvu. Navedena Grupa bi dakle obuhvaćala sve nekretnine koje se od strane pravnih osoba koriste za pružanje ugostiteljskih usluga smještaja primarno u objektima koji nisu građeni kao hoteli, moteli, apartmanska naselja i kampovi te za poslovne prostore-apartmane koji se kao poslovni objekti u posljednje vrijeme u većem broju grade i etažiraju u objektima stambeno poslovne namjene na način da se dio jedinica gradi za stambenu namjenu, a dio kao poslovni prostori-apartmani. Stoga je ovim prijedlogom bilo nužno utvrditi koeficijent namjene za takve nekretnine – poslovne prostore koji bi

obuhvaćao sve namjene za koje se one koriste. Nadalje ova je Grupa proširena za prostore koji služe za obavljanje ugostiteljske djelatnosti smještaja.

Konačno, ovom Odlukom predlaže se izmjena članka 9. Odluke radi usklađenja s člankom 97. stavka 3. Zakona kojim je propisano da za hotele, apartmanska naselja i kampove visina godišnje komunalne naknade ne može biti veća od 1,5% ukupnoga godišnjeg prihoda iz prethodne godine, ostvarenog u hotelima, apartmanskim naseljima i kampovima koji se nalaze na području dotične jedinice lokalne samouprave. Izmjenama se u skladu s upravno-sudskom praksom uređuje način i postupak utvrđivanja komunalne naknade na osnovi prihoda ostvarenih u hotelima, apartmanskim naseljima i kampovima.

OBRAZLOŽENJE ODREDBI PRIJEDLOGA AKTA

Članak 1.

Člankom 1. mijenja se članak 4. Odluke o komunalnoj naknadi na način da su istim propisani koeficijenti namjene za stambene prostore i druge prostore koji služe za potrebe stanovanja uključivo stambene prostore koji se koriste za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, garažne prostore te neizgrađeno građevinsko zemljište.

Članak 2.

Člankom 2. mijenja se članak 5. stavak 1. Odluke na način da su za poslovni prostor i za građevinsko zemljište koje služi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti određeni koeficijenti namjene prema djelatnosti koja se obavlja u pojedinom prostoru ili građevinskom zemljištu odnosno namjeni nekretnine.

Članak 3.

Člankom 3. mijenja se članak 9. Odluke radi usklađenja s člankom 97. stavka 3. Zakona kojim je propisano da za hotele, apartmanska naselja i kampove visina godišnje komunalne naknade ne može biti veća od 1,5% ukupnoga godišnjeg prihoda iz prethodne godine, ostvarenog u hotelima, apartmanskim naseljima i kampovima. Istim se člankom uređuje način i postupak utvrđivanja komunalne naknade sukladno upravno-sudskoj praksi.

Članak 4.

Člankom 4. uređuje se stupanje na snagu Odluke.

FINANCIJSKI UČINAK

Za predložene izmjene Odluke s aspekta komunalne naknade za hotele, apartmanska naselja i kampove ne može se točno predvidjeti utjecaj na proračun, a poglavito što ovaj prihod ovisi o uspješnosti poslovanja pojedinih subjekata, odnosno o uspješnosti poslovanja ovisi i visina komunalne naknade za koju će pojedini subjekt (koji vrši poslovanje u hotelima, apartmanskim naseljima i kampovima) biti zadužen. Također prihod ovisi o okolnosti da li će obveznici iz članka 97. stavka 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu dostaviti izvješće o poslovanju te tražiti utvrđivanje obveze komunalne naknade obzirom na godišnje prihode iz prethodne godine (1,5 %). Naime usporedbom obračuna komunalne naknade za jednog poslovnog subjekta za 2022. godinu, utvrđeno je da bi se primjenom novog obračuna, smanjio prihod od komunalne naknade za 16,91 %. Obzirom na dodavanje poslovnih prostora – apartmana u grupu 5. članka 5. stavka 1. Odluke za očekivati je da će prihod od komunalne naknade pozitivno utjecati na prihodovnu stranu gradskog proračuna.

SAVJETOVANJE S JAVNOŠĆU

O ovom Prijedlogu odluke provest će se javno savjetovanje u trajanju od 30 dana a po završetku istoga izvješće će se objaviti na mrežnoj stranici Grada Opatije i dostaviti Gradskom vijeću.

U Opatiji, listopad 2023. godine

GRADONAČELNIK:
Fernando Kirigin, mag.oec.,v.r.

Na temelju članka 95. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18 i 32/20) i članka 29. Statuta Grada Opatije („Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 25/09, 30/09 – ispr., 7/13, 3/18, 5/18-ispr., 3/20 i 3/21), Gradsko vijeće Grada Opatije, na sjednici održanoj dana _____ 2023. godine, donijelo je

ODLUKU
o izmjenama
Odluke o komunalnoj naknadi

Članak 1.

U Odluci o komunalnoj naknadi Grada Opatije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 43/18 i 42/20) članak 4. mijenja se i glasi:

„Koeficijenti namjene za stambene prostore i druge prostore koji služe za potrebe stanovanja, garažne prostore te neizgrađeno građevinsko zemljište iznose:

Grupa	opis	Koeficijent Namjene (Kn)
1.	Stambeni prostor i svi pomoćni prostori i spremišta koja se koriste kao odvojeni prostori za potrebe stanovanja ili se koriste za obavljanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu sukladno propisu kojim se uređuje način i uvjeti obavljanja ugostiteljske djelatnosti	1
2.	Garažni prostor bez obzira da li je samostalna nekretnina te namjene ili se nalazi u sklopu nekretnine druge namjene	1
3.	Neizgrađeno građevinsko zemljište na kojem je predviđena gradnja nekretnine za čiju izgradnju postoji pravomoćno odobrenje za gradnju	1

Članak 2.

U članku 5. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Za poslovni prostor i za građevinsko zemljište koje služi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti određuju se koeficijenti namjene prema djelatnosti koja se obavlja u pojedinom prostoru, ili građevinskom zemljištu odnosno namjeni nekretnine prema ishodenim aktima za građenje:

Grupa	Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru	Koeficijent Namjene (Kn)
1.	Poslovni i drugi prostori u kojima se obavlja neprofitna djelatnost udruga građana, političkih organizacija i odgojno obrazovnih ustanova: škole, dječji vrtići i jaslice i ustanove za socijalnu skrb i zdravstvo ako svoju djelatnost obavljaju neprofitno, vjerski obredi i druge aktivnosti vjerske organizacije vezane uz promicanje vjere	1

2.	Prodavaonice za prodaju lijekova, cvijeća, umjetničke galerije i ateljei, antikvarijati, knjižare, papirnice, kavane, sportski objekti, dvorane: kazališne, kino, kongresne, zabavne i drugi objekti društvene namjene	4
3.	Proizvodne djelatnosti (poljoprivreda, vađenje i prerada ruda i metala, proizvodnja hrane i pića, proizvodnja tekstila, kože, drva, celuloze, papira i kartona, kemijskih sredstava, gume i plastičnih masa, stakla i drugih nemetala, metala kao i proizvoda od tih materijala, proizvodnja strojeva i uređaja, električne i optičke opreme, prometnih sredstava, te ostala prerađivačka industrija i proizvodno zanatstvo te izdavačka djelatnost), kao i ugostiteljski objekti koji djelatnost obavljaju u okviru prostora državnih i županijskih tijela, institucija i ustanova, tijela i ustanova jedinica lokalne samouprave, čije je radno vrijeme ograničeno radnim vremenom tijela, institucija i ustanova u čijim se prostorima djelatnost obavlja	5
4.	Obrazovanje, zdravstvena zaštita i socijalna skrb koje posluju kao profitne organizacije	5
5.	Hoteli, moteli, kampovi i apartmanska naselja	6
6.	- Prodavaonice pretežno hranom: specijalizirane prodavaonice prehrambenih proizvoda - Nespecijalizirane prodavaonice pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima: klasične prodavaonice, mini marketi, supermarketi, hipermarketi, diskontne prodavaonice, „cash&carry“ prodavaonica - Prodavaonice pretežno neprehrambenih proizvoda: specijalizirane prodavaonice neprehrambenih proizvoda, nespecijalizirane prodavaonice pretežno neprehrambenim proizvodima, robne kuće, trgovački centri, maloprodajni centri - Tržnice	8
7.	- poslovni prostori – apartmani za sve poslovne djelatnosti i druge namjene - druge nekretnine koje služe za obavljanje ugostiteljske djelatnosti za pružanje usluge smještaja gostiju, osim hotela, motela, kampova i prostora za obavljanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu - ostale namjene	10

Članak 3.

Članak 9. mijenja se i glasi:

„(1) Obveznici komunalne naknade za hotele, apartmanska naselja i kampove mogu Gradu Opatiji podnijeti zahtjev da im se godišnja komunalna naknada za njihove hotele, apartmanska naselja i kampove obračuna u iznosu od 1,5% ukupnoga godišnjeg prihoda iz prethodne godine, ostvarenog u hotelima, apartmanskim naseljima i kampovima koji se nalaze na području Grada Opatije.

- (2) Obveznici moraju zahtjev iz stavka 1. ovog članka predati Gradu Opatiji, upravnom odjelu zaduženom za obavljanje komunalnih poslova, najkasnije do 31. siječnja tekuće godine uz obvezno prilaganje financijskog izvješća o ostvarenom ukupnom godišnjem prihodu hotela, apartmanskih naselja ili kampova na području Grada Opatije u protekloj kalendarskoj godini potpisanu po ovlaštenom zastupniku obveznika komunalne naknade.
- (3) U slučaju iz stavka 1. ovog članka godišnja visina komunalne naknade utvrdit će se obvezniku rješenjem u visini od 1,5% ukupnog godišnjeg prihoda iz prethodne godine ostvarenog u hotelima, apartmanskim naseljima i kampovima koji se nalaze na području Grada Opatije.
- (4) U slučaju da zahtjev za utvrđivanje komunalne naknade po ukupnom prihodu ne bude podnesen u roku iz stavka 2. ovog članka, odnosno ako obveznik uopće ne dostavi zahtjev iz stavka 1. ovog članka, obvezniku će se komunalna naknada obračunati sukladno članku 6. ove Odluke.
- (5) U slučaju iz stavka 1. ovog članka donijet će se jedno rješenje o komunalnoj naknadi.“

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.

KLASA: 363-03/23-01/5

UR.BROJ: 2170-12-01/01-23-1

Opatija, _____2023.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik Gradskog vijeća

Dino Žigulić, v.r.

PREGLED ODREĐABA ODLUKE O KOMUNALNOJ NAKNADI ("SLUŽBENE NOVINE" PRIMORSKO – GORANSKE ŽUPANIJE, BR. 43/18. I 42/20.) KOJE SE MIJENJAJU

Članak 4.

„Ovisno o vrsti nekretnine za koje postoji zakonska obveza plaćanja komunalne naknade, a koje nisu poslovni prostori koeficijenti namjene (Kn) iznose:

Naziv nekretnine	Koeficijent namjene (Kn)
Stambeni prostor i svi pomoćni prostori i spremišta koja se koriste kao odvojeni prostori za potrebe stanovanja ili poslovne djelatnosti	1
Garažni prostor bez obzira da li je samostalna nekretnina te namjene ili se nalazi u sklopu nekretnine druge namjene	1
Neizgrađeno građevinsko zemljište na kojem je predviđena gradnja nekretnine za čiju izgradnju postoji pravomoćno odobrenje za gradnju.	0,05

Članak 5.

„(1) Za poslovni prostor i za građevinsko zemljište koje služi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti određuju se koeficijenti namjene prema djelatnosti koja se u pojedinom prostoru odnosno na pojedinom građevinskom zemljištu obavljaju iznose:

Grupa	Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru	Koeficijent Namjene (Kn)
1.	Neprofitna djelatnost neprofitnih udruga građana i odgojne i obrazovne ustanove: škole, dječji vrtići i jaslice i ustanove za socijalnu skrb i zdravstvo ako svoju djelatnost obavljaju neprofitno	1
2.	Prodavaonice za prodaju lijekova, cvijeća, umjetničke galerije i ateljei, antikvarijati, knjižare, papirnice, kavane, sportski objekti, dvorane: kazališne, kino, kongresne, zabavne i drugi objekti društvene namjene	4
3.	Proizvodne djelatnosti (poljoprivreda, vađenje i prerada ruda i metala 5 proizvodnja hrane i pića, proizvodnja tekstila, kože, drva, celuloze, papira i kartona, kemijskih sredstava, gume i plastičnih masa, stakla i drugih nemetala, metala kao i proizvoda od tih materijala, proizvodnja strojeva i uređaja, električne i optičke opreme, prometnih sredstava, te ostala prerađivačka industrija i proizvodno zanatstvo te izdavačka djelatnost), prodavaonice za prodaju prehrambenih i neprehrambenih proizvoda (osim marketa i tržnica), kao i ugostiteljski objekti koji djelatnost obavljaju u okviru prostora državnih i županijskih tijela, institucija i ustanova, tijela i ustanova jedinica lokalne samouprave, čije je radno vrijeme ograničeno radnim vremenom tijela, institucija i ustanova u čijim se prostorima djelatnost obavlja	5

4.	Obrazovanje, zdravstvena zaštita i socijalna skrb koje posluju kao profitne organizacije	5
5.	Hoteli i moteli, kampovi i drugi objekti za smještaj gostiju, pri čemu se pod smještajem gostiju ne smatra smještaj gostiju u domaćinstvu	6
6.	Marketi i tržnice	8
7.	Ostale djelatnosti	10

”

Članak 9.

„(1) Obveznici komunalne naknade za hotele, apartmanska naselja i kampove mogu Gradu Opatiji podnijeti zahtjev da im se godišnja komunalna naknada za pojedini njihov hotel, apartmansko naselje ili kamp, obračuna u iznosu od 1,5% godišnjeg prihoda iz prethodne godine ostvarenog u hotelu, apartmanskom naselju ili kampu za koji se utvrđuje obveza komunalne naknade.

(2) Obveznici moraju zahtjev iz stavka 1. ovog članka predati najkasnije do 31. siječnja tekuće godine, pri čemu su zahtjevu dužni priložiti pismenu obavijest o ostvarenom ukupnom godišnjem prihodu hotela, apartmanskih naselja ili kampova u protekloj kalendarskoj godini potpisanu po ovlaštenom zastupniku obveznika komunalne naknade.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovog članka Odluke godišnja visina komunalne naknade odredit će se u visini od 1,5 % ukupnog godišnjeg prihoda iz prethodne godine ostvarene u tom hotelu, apartmanskom naselju ili kampu.

(4) U slučaju da zahtjev za utvrđivanje komunalne naknade po ukupnom prihodu ne bude podnesen u roku iz stavka 2) ovog članka, komunalna naknada će se utvrditi na način iz članka 6. ove Odluke.“