

## IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU

Naziv akta o kojem je savjetovanje provedeno: **Nacrt prijedloga Odluke o komunalnoj naknadi.**

Internetska stranica na kojoj je objavljeno savjetovanje: **www.marcana.hr**

Vrijeme trajanja savjetovanja: **Savjetovanje je provedeno u trajanju od 20 dana, odnosno od dana 31. listopada 2018. godine do dana 19. studenoga 2018. godine.**

Naziv tijela koje provodi savjetovanje: **Jedinstveni upravni odjel Općine Marčana**

Cilj i glavne teme savjetovanja

**Osnovni cilj savjetovanja bio je dobivanje povratnih informacija od zainteresirane javnosti u svezi rješenja predloženih u Nacrtu prijedloga Odluke o komunalnoj naknadi.**

Redni broj Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija) Članak na koji se odnosi primjedba/ prijedlog Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvaćanje/ neprihvaćanje primjedbe ili prijedloga
<p><b>1. Eko Adria d.o.o</b>  <b><u>Pula, Boškovićev uspon 16</u></b></p> <p><b>Podnositeljica primjedbe smatra da iznajmljivači apartmana, soba i kuća za odmor koji imaju rješenje nadležnog ureda za pružanje usluga u domaćinstvu ne obavljaju poslovnu djelatnost, jer to može samo trgovačko društvo ili obrt, pa je stoga neosnovano plaćanje komunalne naknade za poslovni prostor koje se predlaže u Odluci o komunalnoj naknadi. Djelatnost treba biti razvrstana temeljem nacionalne klasifikacije djelatnosti, što kod fizičkih osoba koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu nije slučaj. Porezna uprava dala je obrazloženje o obveznicima fiskalizacije u kojemu je navedeno da iznajmljivanje soba/apartmana nije obavljanje samostalne djelatnosti, već je to ostvarivanje dohotka od imovine, dok se obveza fiskalizacije odnosi samo na tvrtke, obrte i domaćine u obiteljskom smještaju koji posluju kao paušalni obrt, a ne i na ostale fizičke osobe.</b></p>	<p><b>Prijedbe se ne prihvaćaju.</b> Nacrt prijedloga nove Odluke o komunalnoj naknadi, kao i sada važeća Odluka o komunalnoj djelatnosti, određuje da se u istoj visini plaća komunalna naknada za sve sobe, apartmane, studio apartmane ili kuće za odmor odnosno druge jedinica za smještaj koji kategorizirani kao ugostiteljski objekti u smislu propisa o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata bez obzira da li se nalaze u poslovnoj ili stambenoj zgradi ili pak bespravnoj zgradi (i takvi se prema članku 25. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti mogu privremeno kategorizirati, ako je za zgradu podnesen zahtjev za ozakonjenje). Pri tome Odluka o komunalnoj naknadi (kao ni Zakon o komunalnom gospodarstvu), ne radi razliku u tome da li ugostiteljsku djelatnost pružanja smještaja gostiju obavljaju trgovačka društva, zadruge, trgovci pojedinci, obrtnici ili fizičke osobe – građani i nositelji ili članovi obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava. Dakle, činjenica da podnositeljica primjedbe ugostiteljsku djelatnost obavlja kao fizička osoba – građanin u domaćinstvu, ne isključuje primjenu odredbi članka 12. predložene Odluke o komunalnoj naknadi.</p> <p>Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti ("Narodne novine", br. 85/15. i 121/16.) omogućava da se i u stambenom prostoru obavlja poslovna djelatnost – pružanje usluge smještaja gostima, i to ne samo od strane fizičkih osoba, već i od strane pravnih osoba, tako da na ugostiteljskom tržištu i u obavljanju djelatnosti nakon kategorizacije prostora ni formalno ni praktički nema razlike između ova dva prostora.</p> <p>Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Ostali ugostiteljski objekti za smještaj («Narodne novine», broj 54/16. i 69/17.), koji se, među ostalim, odnosi i na sobe, apartmane, studio apartmane i kuće za odmor, kod propisivanja minimalnih uvjeta ne radi razliku u tome da li uslugu pružaju fizičke ili pravne osobe, kao ni u tome, da li se "poslovni objekt" nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi. U članku 2. tog Pravilnika određuje se da je ugostiteljski objekt iz skupine Ostali ugostiteljski objekti za smještaj poslovni objekt u kojem ugostitelj obavlja ugostiteljsku djelatnost odnosno pruža ugostiteljske usluge (smještaja, prehrane, pića i napitaka) u ugostiteljskim sadržajima.</p> <p>Zakon o komunalnom gospodarstvu ne sadrži definiciju pojma poslovnog</p>

prostora.

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11. i 64/15.) kao *lex specialis* pod poslovnim prostorom u smislu toga Zakona smatra poslovnu zgradu, poslovnu prostoriju, garažu i garažno mjesto, s time da:

- poslovnu zgradu definira kao zgradu namijenjenu obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

- poslovnu prostoriju definira kao jednu ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Pojedini zakoni, na drugi način određuju pojam poslovnog prostora, ovisno o svrsi tog Zakona, pa Zakon o fiskalizaciji u prometu gotovinom („Narodne novine“, br. 133/12. i 115/16.), na koji se podnositeljica primjedbe poziva, u članku 2. točki 6. određuje da je poslovni prostor svaki zatvoreni ili otvoreni prostor, ali i svako pokretno mjesto (kombi i dostavna vozila) koje služi za obavljanje djelatnosti isporuke dobara te obavljanje usluga, kao i da se za potrebe provedbe fiskalizacije zasebnim poslovnim prostorom može se smatrati dio ili više dijelova jednog poslovnog prostora u kojima se obavlja različita djelatnost, a da se poslovnim prostorom smatra i „prostor koji obveznik fiskalizacije radi potrebe obavljanja djelatnosti koristi samo povremeno ili privremeno za potrebe održavanja sajмова, seminara ili provedbu sličnih djelatnosti. Dakle, definicija pojma poslovnog prostora iz tog Zakona je drukčija i šira od Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te je prilagođena ciljevima i svrsi tog konkretnog propisa.

Zašto Zakon o komunalnom gospodarstvu u članku 97. stavku 1. točki 1. posebno naglašava da je koeficijent namjene za stambeni i poslovni prostor koji koriste neprofitne organizacije 1,00, dakle isti kao i koeficijent namjene 1,00 koji vrijedi za sav ostali stambeni prostor (taj koeficijent proizlazi iz članka 97. stavka 1. točke 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu). Zašto tu nije naglašeno da se taj isti koeficijent 1,00 primjenjuje i kada se stambeni prostor koristi za obavljanje pružanja usluga smještaja gostiju sukladno propisima o ugostiteljskoj djelatnosti? Očito je zakonodavac u Zakonu o komunalnom gospodarstvu kroz kriterij namjene imao intenciju gradiranja koeficijenata namjene ovisno od profitabilnosti aktivnosti odnosno djelatnosti kojoj pojedini prostor služi, ili pak utjecaja obavljanja komunalnih djelatnosti na uspješnost obavljanja tih pojedinih poslovnih djelatnosti, pa je za one neprofitabilne aktivnosti odnosno djelatnosti (stanovanje, stambeni prostor koji koriste neprofitabilne udruge, garažni prostor) odredio najniži koeficijent, dok je za one profitabilne djelatnosti omogućio određivanje viših koeficijenata, a tako i veće učešće tih obveznika plaćanja komunalne naknade u financiranju programa održavanja komunalne infrastrukture shodno njihovim ekonomskim mogućnostima ili ekonomskom interesu vezanom za samo održavanje komunalne infrastrukture. U duhu toga je i umanjenje komunalne naknade za 50% u članku 97. stavku 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu u slučaju kad se poslovna djelatnost ne obavlja više od 6 mjeseci u kalendarskoj godini. Uređene i održavane nerazvrstane ceste i javne površine, javna rasvjeta, te održavanje druge komunalne infrastrukture u interesu je svih, a posebice onih koji se bave turizmom odnosno ugostiteljskom djelatnošću. Zbog propisa o ugostiteljskoj djelatnosti koji omogućuju obavljanje ugostiteljske djelatnosti iznajmljivanja soba, apartmana, studio apartmana i kuća za odmor u stambenom prostoru, te viših zahtjeva i uvjeta za poslovne zgrade u odnosu na stambene zgrade kod projektiranja zgrada, ispunjavanja tehničkih i drugih uvjeta njihove uporabe (hidrantska mreža i sl), te u pravilu većih pojedinih javnih davanja koja se plaćaju u svezi ishoda odobrenja za građenje (komunalni doprinos, vodni doprinos) najveći broj soba, apartmana, studio apartmana i kuća za odmor kategorizirano u stambenim zgradama, a ne u poslovnim zgradama ili stambeno-poslovnim zgradama. Od izuzetka o kojem govori Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti to je postalo pravilo, i to ne samo u Općini Marčana.

Stoga smo mišljenja da se utvrđivanjem da neki stambeni prostor ispunjava minimalne uvjete za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, odobravanjem nekoj fizičkoj ili pravnoj osobi da u tom prostoru obavlja ugostiteljsku djelatnost i faktičnim korištenjem stambenog prostora za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, stječu uvjeti da se u smislu Zakona o komunalnom gospodarstvu kod određivanja namjene prostora i koeficijenta namjene za određivanje

komunalne naknade taj prostor tretira kao poslovni prostor ugostiteljske namjene..

Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti omogućava pružanje usluge smještaja u ugostiteljskom objektu vrste soba, apartman, studio apartman u pravilu u poslovnoj zgradi, a iznimno i u stambenoj zgradi, dok kao kuća za kuća za odmor može biti kategorizirana u pravilu poslovna zgrada, a iznimno i stambena zgrada. Sigurno nije bila intencija zakonodavca u Zakonu komunalnom gospodarstvu da u istom naselju u istoj ulici u dvije susjedne zgrade u kojima se obavlja ista ugostiteljska djelatnost – primjerice iznajmljivanje apartmana, plaćaju po m<sup>2</sup> apartmana različitu komunalnu naknadu, i to samo iz razloga što je jedna od tih zgrada prema propisima o gradnji građena kao poslovna, a druga kao stambena ili zato što je u istoj zgradi jedna od iznajmljivača ugostitelj (pravna osoba ili fizička osoba koja obavlja samostalnu djelatnost) a druga ima status pružatelja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Kod oba apartmana je zajedničko da su voljom vlasnika odnosno obveznika plaćanja komunalne naknade kategorizirani za obavljanje poslovne djelatnosti, u ovom slučaju ugostiteljske djelatnosti, te da im je stoga namjena ista, pa time i obveze njihovih vlasnika vezane za plaćanje komunalne naknade.

Konačno, u prilog naprijed iznijetom stavu ide i upravnosudska praksa, primjerice presuda Upravnog suda u Rijeci Posl. broj. 9 Usl-215/16-8 od 06. prosinca 2016. godine u čijem se obrazloženju, među ostalim navodi:

**„Nastavno je za navesti da je stav i praksa Suda, koji je u skladu s ustaljenom upravnosudskom praksom Visokog upravnog suda Republike Hrvatske, da se namjena nekretnine u smislu članka 22. stavka 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu, radi određivanja visine komunalne naknade, odnosno radi utvrđivanja koeficijenta namjene propisanog za pojedinu vrstu nekretnine, utvrđuje prema stvarnoj namjeni, odnosno prema stvarnom načinu korištenja nekretnine. Pritom se napominje da je pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu jedan od oblika ugostiteljske, a time i poslovne djelatnosti (u smislu odredbi članka 2. stavka 1., članka 3. stavka 3. te članka 28-37. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti) za čije obavljanje fizičke osobe ne moraju biti registrirane kao obrtnici, ni kao trgovci te da je po stavu Suda, smisao zakonskog i konkretnog lokalnog uređenja komunalne naknade prema kojem je propisan veći koeficijent namjene za poslovni prostor od koeficijenta namjene za stambeni prostor, da u tom području ne mogu u jednak položaj biti stavljeni vlasnici, odnosno korisnici nekretnina koji određeni prostor koriste za stanovanje i vlasnici, odnosno korisnici koji obavljanjem u tom poslovnom prostoru ostvaruju određeni prihod.“**

## 2.Srećko Peršić, Marčana 468 A

Članak 5. st. 1 toč. 2.

**U svezi garažnog prostora definirati što je s obiteljima s više automobila**

Članak 5. st. 1 toč. 5.

**To je udar na džep građana**

Članak 11.

**Koeficijenti su nepravedni, treba ih revidirati, smanjiti, ukinuti za pojedine djelatnosti,**

Primjedbe u svezi članka 5 se ne prihvaćaju. Tekst članka 5. je, radi cjelovitosti i boljeg razumijevanja Odluke, doslovni prijepis članka 92. Zakona o komunalnom gospodarstvu. Dakle, ako je Zakonom propisano za koje se nekretnine plaća komunalna naknada, općinska odluka ne smije biti s time u suprotnosti. Općina ima ovlaštenja da određuje visinu komunalne naknade i oslobođenja plaćanja

Primjedbe u svezi članka 11. Odluke se ne prihvaćaju. Koeficijenti namjene, koji se primjenjuju za obračun komunalne naknade u članku 11. navode se za sve vrste nekretnina i djelatnosti, a za dio njih (točka 1., 2., 3. i 7), propisani su člankom 97. stavkom 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu, te ne mogu biti drukčiji nego što je propisani u Zakonu. Predloženi koeficijenti namjene za poslovni prostor unutar su raspona određenog Zakonom o komunalnom gospodarstvu koji iznosi od 1,00 do 5,00 za poslovni prostor koji služi za proizvodne djelatnosti, te od 1,00 do 10,00 za poslovni prostor koji služi za djelatnosti koje nisu proizvodne. U predloženoj Odluci najviši koeficijenti su za proizvodne djelatnosti 2,00 (najviši dozvoljeni 5,00), a za ostale 6,00 (najviši dozvoljeni 10,00) Zbog promjena u odnosu na postojeću Odluku, prema

Članak 12.

**Ukinuti, iznajmljuje se 45 dana godišnje**

### 3.Mladen Rebić, Šarići 16

Članak 11. i 12.

**Kuće za odmor ne bi trebalo klasificirati kao poslovni prostor. Ako se zgrada koristi 4-5 mjeseci kao poslovni prostor, a preostali dio godine kao stambeni prostor nema opravdanja da se povećani iznos naknade primjenjuje kroz cijelu godinu. U 2018. godini je zbog obračuna komunalne naknade za poslovni prostor ona porasla sa 94,29 tromjesečno na 282,87 kuna tromjesečno, a da se ništa u održavanju nije drastično primijenilo. Povećanu komunalnu naknadu smjelo bi se naplaćivati samo za vrijeme iznajmljivanja, što se može provjeravati putem sustava e-vizitor, a u preostalom dijelu naplaćivati komunalnu naknadu za stambeni prostor. Pokrivenost rashoda za održavanje komunalne infrastrukture prihodima od komunalne naknade nije opravdanje za povećanje komunalne naknade jer razlozi tim razlikama mogu biti i u raznim krivim odlukama i neracionalnostima (preplaćivanje radova u odnosu na tržišnu cijenu, rezerviranja za kapitalne projekte i dr.**

kojima nema posebnih koeficijenata za poslovne zone, već postoje jedinstveni koeficijenti zone, visine komunalne naknade bi za poslovne djelatnosti svugdje, osim u Dugoj uvali, trebale biti niže.

Primjedbe u svezi članka 12. Odluke se ne prihvaćaju. Navedenim člankom predviđa se umanjeње komunalne naknade za 50% za poslovni prostor i građevinsko zemljište na koje se djelatnost obavlja kraće od 6 mjeseci. Navedena odredba Odluke sukladna je odredbi članka 97. stavka 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu. Kada bi se navedena odredba ukinula ili brisala, onda bi obveznici komunalne naknade istu plaćali cijelu godinu. Podnositelj primjedbe vjerojatno u ovoj odredbi prepoznaje samo privatne iznajmljivače, iako tu mogu spadati i druge djelatnosti koje se obavljaju sezonski ili privremeno. Obzirom da se održavanje komunalne infrastrukture vrši cijele godine, prema predloženim odredbama oni koje se bave pružanjem usluge smještaja bez obzira na način poslovanja ( fizička osoba, obrt, d.o.o. ili dr.), a posluju kraće od 6 mjeseci imali bi koeficijent namjene 2,0 ( za stambene objekte je 1,0).

**Primjedbe i prijedlozi se ne prihvaćaju.** Dio razloga je naveden u očitovanju na primjedbu podnositelja Eko Adria d.o.o. u svezi članka 11. Odluke, pa se neće ponavljati.

Upravnosudska praksa je u svezi primjene Zakona o komunalnom gospodarstvu zauzela stajalište da se namjena zgrade ili prostora kod određivanja komunalne naknade utvrđuje prema njezinoj stvarnoj namjeni.

Činjenica da li se neka kategorizirana „kuća za odmor“ u dijelu godine koristi za stanovanje ili ne prema prijedlogu odluke nije od utjecaja na visinu komunalne naknade. Dakle, onaj koji i stanuje u toj zgradi, ne plaća zbog toga višu komunalnu naknadu u odnosu na onog vlasnika koji istu van sezone ne koristi za stanovanje. Zbog sezonskog obavljanja djelatnosti prema članku 12. (sukladno članku 97. stavku 2. Zakona) prepolovljuje se koeficijent poslovne namjene, te se komunalna naknada raspoređuje u tijeku cijele godine (kod nas se plaća tromjesečno, a mogli bi odrediti i mjesečno plaćanje). Dvije ljetne rate primjenom koeficijenta namjene 4,0 ili četiri tromjesečne rate primjenom koeficijenta namjene umanjene zbog sezonskog obavljanja djelatnosti na 2,0 daju u konačnici isti godišnji iznos komunalne naknade.

Da ne bude zabune, primjenom predložene Odluke, za kuću za odmor u Šarići za koju podnositelj primjedbe sada plaća 282,87 kuna svaka tri mjeseca, od 01. siječnja 2019. godine trebao bi plaćati **203,67** kuna svaka tri mjeseca, dakle, 28% manje nego do sada.

Ovakva promjena rezultat je primjene kriterija i mjerila iz novog Zakona o komunalnom gospodarstvu za određivanje područja zona. Naime, visina komunalne naknade po m2 korisne površine određuje se primjenom **tri elementa**: koeficijenta zone, koeficijenta namjene i vrijednosti boda (članak 8. stavak 2. prijedloga Odluke).

Opseg radova na održavanju komunalne infrastrukture rastao je iz godine u godinu, a to nije pratio osnovni namjenski prihod – komunalna naknada. Najviše očekivanja i zahtjeva u odnosu na uređenost naselja i nerazvrstanih cesta (učestalost košnji trave, javna rasvjeta, uklanjanje otpada s javnih i drugih površina i dr.) dolazi upravo od onih koji se bave turizmom, što je i razumljivo, jer oni u tome imaju neposredni ekonomski interes. Iako to u Zakonu o komunalnom gospodarstvu nije izrijekom napisano, iz postavljenog sustava koeficijenta namjene odnosno zadanih raspona koeficijenata namjene proizlazi da se troškovi održavanja komunalne infrastrukture raspoređuju na obveznike vodeći računa o namjeni prostora, a time i o ekonomskom interesu obveznika koji je vezan za to održavanje, te o njegovim ekonomskim mogućnostima (dobrim dijelom oni prozlaže iz djelatnosti koju obavlja) Visina troškova održavanja komunalne infrastrukture u ruralnim je područjima sa mnoštvom naselja i naseljenih mjesta, kao što je Općina Marčana po m2 korisne površine nekretnina viša nego u urbanim sredinama. Veći gradovi prihodima iz komunalne naknade mogu pokriti sve troškove održavanja, te preostali dio koristiti za izgradnju komunalne i društvene infrastrukture, što bi u Općini Marčana bilo moguće jedino kada bi se postojeći opseg radova iz programa prepolovio.

	<p>Program održavanja komunalne infrastrukture vezan je samo za održavanje te infrastrukture, dakle ne za kapitalne ili druge investicije. Program se u cijelosti realizira putem komunalnog društva „Mandalena“ u vlasništvu Općine Marčana (osim plaćanja utroška javne rasvjete i sl.) , a jedinične cijene su jednake onima koje postoje na tržištu, primjerice, po kojima Istarske ceste d.o.o. pružaju usluge Gradu Pazinu ili drugim jedinicama lokalne samouprave.</p> <p>Svake godine donosi se program održavanja komunalne infrastrukture istodobno s donošenjem općinskog proračuna, te se svake godine podnosi izvješće o izvršenju tog programa održavanja zajedno s godišnjim obračunom, a cijelo poslovanje jedinice lokalne samouprave regulirano je propisima, podaci su dostupni javnosti, podložno je nadzoru državne revizije i drugih nadležnih tijela te sudu javnosti.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Zaključne napomene: U vremenu trajanja savjetovanja pristigla su tri primjedbe zainteresirane javnosti na Nacrt prijedloga Odluke o komunalnoj naknadi koje od strane izrađivača nacrt prijedloga Odluke nisu ocjenjene osnovanima, pa stoga nisu ni prihvaćene.**

Troškovi savjetovanja: **Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove**

Datum Izvješća: 22. 11. 2018.