

OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ODLUKE O KOMUNALNOM DOPRINOSU

Odluka o komunalnom doprinosu Grada Opatije donesena je 2004. godine i do sada je doživjela 5 izmjena (Službene novine PGŽ, br. 27/04, 39/05, 54/07, 6/08, 46/08 i 10/09).

U svibnju o.g. ministrica zaštite okoliša prostornog uređenja i graditeljstva objavila je Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH (NN, 59/10), a koji iznosi 1.382,86 kn/m³.

Ovim podatkom izmijenjeni su prosječni troškovi gradnje etalonske građevine koji su bili u primjeni od početka 2000. godine (1.800,00 kn/m³), te je to uvjetovalo i potrebu izmjene Odluke o komunalnom doprinosu.

Naime, člankom 31. stavkom 9. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 178/04 i 38/09 i 79/09) propisano je da se jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za obračun po m³ građevine koja se gradi određuje za pojedine zone u gradu, odnosno općini, te da je ta vrijednost najviša za prvu zonu i da ne može biti viša od 10% prosječnih troškova gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj, a taj podatak objavljuje ministar u čijem je djelokrugu komunalno gospodarstvo.

Važećom Odlukom o komunalnom doprinosu propisana je najviša jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za prvu zonu koju čine naselja Opatija, Ika i Ičići u iznosu od 180,00 kn/m³ građevine, dok je u zonama II (Oprić, Pobri), III (Dobreć, Poljane, Veprincac) i IV (Vela i Mala Učka) ona niža proporcionalno manjoj opremljenosti građevinskog zemljišta u tim zonama. Također je propisana i jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po vrsti objekata i uređaja komunalne infrastrukture u svakoj zoni.

Ovim prijedlogom predlažemo da se usklađenje s promjenom podatka o prosječnim troškovima gradnje etalonske građevine provede na način da se radi preglednosti Odluke donese nova cjelovita Odluka, što će omogućiti lakše korištenje i snalaženje u Odluci.

Priloženim prijedlogom Odluke predloženo je smanjenje maksimalnog komunalnog doprinosa od 180,00 kn/m³ na 138,00 kn/m³ u prvoj zoni (33,3%), dok se za II i III zonu zadržava postojeća razina (120,00 kn/m³ u II zoni i 110,00 kn/m³ u III zoni i to iz razloga izuzetno velike izgradnje koja je danas prisutna na području naselja Oprić, Pobri, Dobreć, Poljane i Veprinac i radi koje će biti nužno pojačano ulagati u izgradnju nove i rekonstrukciju postojeće infrastrukture (prvenstveno cesta) na tom području.

Smanjenje komunalnog doprinosa predlaže se za IV zonu sa 60,00 na 50,00 kn/m³ (Vela i Mala Učka) na kojoj je u razdoblju od proteklih 10 godina bilo samo 4 obračuna komunalnog doprinosa.

U cijelosti se preuzimaju odredbe iz postojeće Odluke kojima je određena niža visina komunalnog doprinosa (članci 3-6) za slijedeće gradnje:

a) u visini 50% propisanog iznosa za stambenu izgradnju (do 400 m² bruto površine), poljoprivrednu izgradnju (do 600 m² bruto površine), te postojeće građevine komunalne infrastrukture, trafostanice, telefonske govornice, parkirališta i čekaonice u gradskom i prigradskom prometu,

b) u visini 70% propisanog iznosa za izgradnju garaža, odnosno 60% za izgradnju ukopanih i podzemnih garaža,

c) u visini 30% propisanog za osobe koje imaju prebivalište na području Grada najmanje 20 godina za izgradnju objekta ili dijela objekta namijenjenog stanovanju (do 400 m² bruto površine),

d) u visini 10% propisanog iznosa za izgradnju objekata kulturnih i društvenih djelatnosti, športskih djelatnosti, odgojno obrazovnih ustanova, socijalne skrbi i zdravstva, te za vatrogasnu djelatnost i policiju. Novost je što po istom osnovu predlažemo i umanjenje

komunalnog doprinosa za izgradnju javnih cesta i drugih javno-prometnih površina (Odredba se ne odnosi na ceste koje gradi Grad, a koje su oslobođene komunalnog doprinosa po samoj Odluci).

Također u prijedlogu Odluke su u cijelosti zadržana i druga rješenja iz postojeće Odluke (te ih se u ovom obrazloženju posebno niti ne elaborira), a koja se odnose na:

- način obračuna komunalnog doprinosa (članci 7–10. prijedloga Odluke),
- mogućnost obročne otplate (članak 11. prijedloga Odluke),
- mogućnost oslobađanja od plaćanja komunalnog doprinosa Grada Opatije ili trgovačkih društava i ustanova kojih je Grad osnivač ili većinski vlasnik u slučaju izgradnje građevina koje služe obavljanju njihove djelatnosti (članak 12. prijedloga Odluke),
- pravo na povrat uplaćenog komunalnog doprinosa u slučaju da Grad ne izgradi objekte i uređaje komunalne infrastrukture utvrđene rješenjem o obvezi plaćanja komunalnog doprinosa (čl. 13. i 14. prijedloga Odluke), i
- mogućnost da se investitorima omogućuje da sami snose troškove gradnje nerazvrstane ceste na način da im se ti troškovi priznaju u iznos komunalnog doprinosa (članak 15. prijedloga Odluke).

Jedina odredba koja nije preuzeta odnosi se na stavak 10. članka 2. važeće Odluke kojim je bilo propisano da će se izmijeniti rješenje o komunalnom doprinosu u slučaju naknade promjene osnovne namjene građevine u neku drugu namjenu za koju ne bi bio umanjen komunalni doprinos prema stavku 8. i 9. (i izmjenom rješenja utvrditi obveza plaćanja punog iznosa komunalnog doprinosa), obzirom da po novom Zakonu o općem upravnom postupku više ne postoji mogućnost ukidanja ili mijenjanja pravomoćnog rješenja.

Predlažem da Gradsko vijeće raspravi i usvoji priloženi prijedlog Odluke

Opatija, 29. 06. 2010.

GRADONAČELNIK
Ivo Dujmić, ing.

Na temelju članka 31. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 178/04 i 38/09 i 79/09) i članka 29. Statuta Grada Opatije (Službene novine PGŽ br. 25/09 i 30/09-ispravak) Gradsko vijeće Grada Opatije na sjednici održanoj dana ____ srpnja 2010. godine donosi

ODLUKU

o komunalnom doprinosu

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom propisuju se područja zona (ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture), jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po vrsti objekata i uređaja komunalne infrastrukture i po pojedinim zonama, određena u kunama po m³ građevine, način i rokovi plaćanja komunalnog doprinosa, opći uvjeti i razlozi zbog kojih se u pojedinačnim slučajevima može odobriti djelomično ili potpuno oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa i izvori sredstava iz kojih će se namiriti iznos za slučaj potpunog ili djelomičnog oslobađanja od plaćanja komunalnog doprinosa.

(2) Odlukom se propisuje i način obračuna obujma građevine, način ostvarivanja prava na razmjerni povrat uplaćenog komunalnog doprinosa u slučaju da Grad Opatija ne izgradi objekte i uređaje komunalne infrastrukture utvrđene rješenjem o obvezi plaćanja komunalnog doprinosa, kao i nadležnost tijela Grada u svezi primjene članka 33. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj: 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 178/04 i 38/09 i 79/09).

Članak 2.

Ovisno o pogodnosti položaja na području grada i stupnju opremljenosti objekata i uređaja komunalne infrastrukture, utvrđuju se sljedeće zone i jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa po vrsti objekata i uređaja komunalne infrastrukture iskazane u kunama po m³ građevine (kn/m³):

Zona	Naselje	Iznos komun. doprin.	Iznos po vrsti objekata i uređaja			
			Javne površine	Nerazvr. ceste	Jav. rasvj.	Groblja
I.	Opatija, Ika, Ičići	138,00	43,00	80,00	15,00	0,00
II.	Oprić, Pobri	120,00	25,00	80,00	15,00	0,00
III.	Dobreć, Poljane, Veprinac	110,00	15,00	80,00	15,00	0,00
IV.	Vela i Mala Učka	50,00	10,00	30,00	10,00	0,00

Članak 3.

(1) Komunalni doprinos iznosi 50% iznosa propisanog članom 2. ove Odluke za:

1. izgradnju nove zgrade ili rekonstrukciju (dogradnju ili nadogradnju) postojeće zgrade koja je nakon izgradnje ili rekonstrukcije namijenjena u cijelosti stanovanju ili ako nije namijenjena u cijelosti stanovanju samo za onaj dio građevine koji je namijenjen stanovanju i čija građevinska (bruto) površina nakon izgradnje ili rekonstrukcije nije veća od 400 m² u čiju se građevinsku (bruto) površinu uračunavaju i površine svih drugih građevina ako se grade na istoj građevinskoj čestici (građevine čijem građenju se pristupa temeljem rješenja o uvjetima građenja), s time da je od ukupno utvrđene kubature građevine umanjeње moguće samo za kubaturu do 600 m³

2. izgradnju nove zgrade ili rekonstrukciju (dogradnju ili nadogradnju) postojeće zgrade koja je nakon izgradnje ili rekonstrukcije isključivo namijenjena poljoprivrednoj djelatnosti i čija građevinska (bruto) površina nakon izgradnje ili rekonstrukcije nije veća od

600 m² u čiju se građevinsku (bruto) površinu uračunavaju i površine svih drugih građevina ako se grade na istoj građevinskoj čestici i ako su namijenjene isključivo poljoprivrednoj djelatnosti,

3. izgradnju nove ili rekonstrukciju (dogradnju ili nadogradnju) postojeće građevine komunalne infrastrukture, trafostanice, telefonske govornice, parkirališta, te čekaonica u gradskom i prigradskom prometu kao zasebnih građevina koje se ne nalaze u sklopu građevina drugih namjena.

Članak 4.

(1) Komunalni doprinos iznosi 70% iznosa propisanog članom 2. ove Odluke za izgradnju garaža, neovisno o tome da li se one grade kao samostalni objekt ili se nalaze u sklopu objekata druge namjene.

(2) Komunalni doprinos iznosi 40% iznosa iz stavka 1. ovog članka za gradnju ukopanih i podzemnih garaža. Ukopanom i podzemnom garažom smatra se garaža, u dijelu građevine koja se gradi ili garaža kao zasebni objekt, ako je sa svih strana ukopana u okolni teren (s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije garaže smije biti najviše 1 m iznad najniže kote zaravnatog terena neposredno uz građevinu), te da ima osiguran kolni pristup silaznom rampom širine do 5 m.

Članak 5.

(1) Komunalni doprinos iznosi 30% iznosa propisanog članom 2. ove Odluke za izgradnju nove zgrade ili rekonstrukciju postojeće građevine koja je namijenjena stanovanju i čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m², ako je investitor stanovnik Grada Opatije koji ima prebivalište najmanje posljednjih 20 godina bez prekida na području Grada Opatije. U građevinsku (bruto) površinu uračunavaju se i površine svih drugih građevina ako se grade na istoj građevinskoj čestici (građevine čijem građenju se pristupa temeljem rješenja o uvjetima građenja).

(2) U smislu stavka 1. ovog članka, prebivalište na području Grada Opatije dokazuje se uvjerenjem o prebivalištu Ministarstva unutarnjih poslova. U razdoblje prebivanja od najmanje posljednjih 20 godina bez prekida na području Grada Opatije, uključuje se i prijavljeno prebivalište na području bivše Općine Opatija do 10. 4. 1993. godine od kada Grad Opatija postoji u današnjim granicama.

(3) Odredbe stavka 2. i 3. ovog članka primjenjuju se jedino ako je obveznik komunalnog doprinosa jedini investitor građevine ili ako su uz njega kao suinvestitori samo: bračni drug, dijete, roditelji, posvojenik ili posvojitelj, s time da se oslobađanje može koristiti samo jedanput za izgradnju ili rekonstrukciju jedne građevine.

Članak 6.

(1) Komunalni doprinos iznosi 10% iznosa propisanog članom 2. ove Odluke za izgradnju novih ili rekonstrukciju (dogradnja ili nadogradnja) postojećih građevina čija je osnovna namjena u većem dijelu bruto površine te građevine (preko 50%) za:

- kulturnu i društvenu djelatnost i to: objekte za društvenu djelatnost mladih, kino i kazališne dvorane, koncertne dvorane, kongresne dvorane, muzeje i galerije,
- športsku djelatnost, tjelesni odgoj i rekreaciju i to: športske dvorane, športski bazeni, športska igrališta i dječja igrališta,
- odgojne i obrazovne ustanove i to: škole, dječje vrtiće i jaslice,
- socijalnu skrb i zdravstvo i
- vatrogasnu djelatnost i policiju i
- javne ceste i druge javno-prometne površine.

Članak 7.

(1) Komunalni doprinos se plaća po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici, a kada se građevina uklanja zbog gradnje nove, ili se postojeća građevina nadograđuje ili dograđuje, komunalni se doprinos plaća na razliku u obujmu u odnosu na raniju, odnosno postojeću građevinu.

(2) Iznimno za otvorene bazene i otvorene građevine komunalni se doprinos obračunava po m² tlocrtne površine te građevine, pri čemu je jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za obračun njezine površine po m² izražena u kunama jednaka jediničnoj vrijednosti komunalnog doprinosa za obračun obujma po m³ građevina u toj zoni.

Članak 8.

Visina komunalnog doprinosa izračunava se množenjem obujma građevine utvrđenog po članku 7. i jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa po m³ građevine propisanog člancima 2. do 6. ove Odluke za zonu u kojoj se građevina nalazi.

Članak 9.

Postupak utvrđivanja visine komunalnog doprinosa i rješenje o komunalnom doprinosu donosi upravno tijelo nadležno za komunalni sustav.

Članak 10.

(1) Komunalni doprinos plaća se u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja o komunalnom doprinosu.

(2) Na nepravovremeno uplaćene iznose komunalnog doprinosa plaćaju se zatezne kamate u visini propisanoj za nepravovremeno uplaćene iznose javnih prihoda.

Članak 11.

(1) Na zahtjev obveznika komunalnog doprinosa za:

1. izgradnju nove zgrade ili rekonstrukciju (dogradnju ili nadogradnju) postojeće zgrade čija građevinska (bruto) površina nakon izgradnje ili rekonstrukcije nije veća od 400 m² u čiju se građevinsku (bruto) površinu uračunavaju i površine svih drugih građevina ako se grade na istoj građevinskoj čestici (građevine čijem građenju se pristupa temeljem rješenja o uvjetima građenja),

2. izgradnju nove zgrade ili rekonstrukciju (dogradnju ili nadogradnju) postojeće zgrade koja je nakon izgradnje ili rekonstrukcije isključivo namijenjena poljoprivrednoj djelatnosti i čija građevinska (bruto) površina nakon izgradnje ili rekonstrukcije nije veća od 600 m² u čiju se građevinsku (bruto) površinu uračunavaju i površine svih drugih građevina ako se grade na istoj građevinskoj čestici i ako su namijenjene isključivo poljoprivrednoj djelatnosti i za

3. utvrđivanje komunalnog doprinosa u iznosu većem od 500.000,00 (slovima: petsto tisuća) kuna,

prilikom utvrđivanja obveze plaćanja komunalnog doprinosa odobrit će se plaćanje komunalnog doprinosa u četiri tromjesečna obroka (pri čemu obveza plaćanja prvog obroka nastaje u roku od 15 dana od dana konačnosti rješenja o komunalnom doprinosu) pod uvjetima propisanim ovim člankom.

(2) Obročna otplata komunalnog doprinosa za slučajeve iz stavka 1. točka 1. i 2. ovog članka Odluke, odobrit će se samo ako obveznik pruži odgovarajuće osiguranje Gradu Opatiji, u vidu zadužnice (ovjerene kod javnog bilježnika) ili mjenice (s naznakom »bez protesta«).

(3) Obročna otplata komunalnog doprinosa u iznosu većem od 500.000,00 (slovima: petsto tisuća) kuna moguća samo ako obveznik pruži Gradu Opatiji osiguranje u vidu

bankarskog jamstva (garancije) sa uglavom »bez prigovora« ili u vidu hipoteke na nekretnini u vlasništvu obveznika komunalnog doprinosa, radi naplate cjelokupne tražbine Grada Opatije s osnova komunalnog doprinosa.

(4) Na iznose odobrenog obročnog plaćanja komunalnog doprinosa za drugi, treći i četvrti obrok obračunava se kamata u visini eskontne kamatne stope Hrvatske narodne banke. Kamata se obračunava za razdoblje od dana konačnosti rješenja o komunalnom doprinosu do dana dospijeca svakog pojedinog obroka.

(5) U slučaju zakašnjenja s uplatom pojedinog obroka, cjelokupni neuplaćeni iznos komunalnog doprinosa dospijeva na naplatu s prvim narednim danom, računajući od dana s kojim je obveznik bio dužan uplatiti dospio obrok.

Članak 12.

(1) Gradonačelnik može osloboditi plaćanja komunalnog doprinosa u cijelosti ili djelomično:

- Grad Opatiju,
- trgovačka društva i ustanove kojih je Grad Opatija osnivač ili većinski vlasnik, u slučaju izgradnje građevina koje služe obavljanju njihove djelatnosti.

(2) Sredstva iz kojih će se namiriti iznos komunalnog doprinosa iz stavka 1. ovog članka osiguravati će se u Proračunu Grada iz drugih izvora Proračuna.

(3) Rješenje o oslobađanju od plaćanja komunalnog doprinosa donijeti će se nakon što se proračunskim dokumentima za tekuću godinu osigura namirenje iznosa komunalnog doprinosa.

Članak 13.

(1) Investitor ima pravo na povrat uplaćenog komunalnog doprinosa u slučaju da Grad Opatija ne izgradi objekte i uređaje komunalne infrastrukture utvrđene rješenjem o komunalnom doprinosu najkasnije u roku od 12 mjeseci od isteka kalendarske godine u kojoj je investitor uplatio komunalni doprinos u cijelosti.

(2) Pravo na povrat uplaćenog komunalnog doprinosa ostvaruje se razmjerno u odnosu na izgrađenost objekata i uređaja komunalne infrastrukture i ostvareni priliv sredstava na dan stjecanja prava iz stavka 1. ovog članka.

(3) Zahtjev za povrat uplaćenog komunalnog doprinosa podnosi se u pisanoj formi, nakon isteka roka iz stavka 1. ovog članka.

(4) O zahtjevu za povrat uplaćenog komunalnog doprinosa upravno tijelo nadležno za komunalni sustav odlučuje rješenjem.

Članak 14.

(1) Obveznik ima pravo na povrat uplaćenog komunalnog doprinosa bez obračuna kamata:

- ako je pravomoćnim aktom nadležnog tijela odbijen zahtjev za izdavanje akta na temelju kojeg se može graditi,
- ako je obveznik odustao od zahtjeva za izdavanje građevne dozvole, o čemu je donijet pravomoćni akt o obustavi postupka,
- ako je obveznik ishodio pravomoćni akt ili rješenje o potvrdi glavnog projekta na temelju kojeg se može graditi, ali nije započeo sa gradnjom tijekom važenja tog akta.

(2) Zahtjev za povrat uplaćenog komunalnog doprinosa podnosi se u pisanoj formi,

(3) O zahtjevu za povrat uplaćenog komunalnog doprinosa upravno tijelo nadležno za komunalni sustav odlučuje rješenjem.

Članak 15.

Investitor može snositi troškove gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture iz članka 30. stavak 1. točka 2. istog Zakona (nerazvrstane ceste) za koje stječe pravo da mu se ti troškovi priznaju u iznos komunalnog doprinosa na osnovu suglasnosti Gradonačelnika i uz uvjete koji su utvrđeni ugovorom između obveznika komunalnog doprinosa i Grada Opatije.

Članak 16.

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o komunalnom doprinosu (Službene novine Županije primorsko-goranske br 27/04, 39/05, 54/07, 6/08, 46/08 i 10/09).

Članak 17.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u Službenim novinama Primorsko goranske županije.

Klasa:

Ur.broj: 2156/01-01-10-___

Opatija, _____2010.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik
Gradskog vijeća
O'Brien Sclaunich, dip.oec., v.r.