REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA
O p ć i n s k o v i j e ć e

P R I J E D L O G

Na temelju članka 95. stavka 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 32/20 i 145/24) i članka 34. Statuta Općine Župa dubrovačka („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, broj 8/09, 6/13, 3/18, 4/20, 6/20 – pročišćeni tekst, 5/21 i 9/21 – pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Župa dubrovačka na __. sjednici održanoj dana _____ 2026. godine donijelo je

ODLUKU
o komunalnoj naknadi

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o komunalnoj naknadi (u daljnjem tekstu: Odluka) na području Općine Župa dubrovačka određuju se:

1. područja zona u kojima se naplaćuje komunalna naknada,
2. koeficijent zone (Kz) za pojedine zone,
3. koeficijent namjene (Kn) za nekretnine za koje se plaća komunalna naknada,
4. rokovi plaćanja komunalne naknade,
5. nekretnine važne za Općinu Župa dubrovačka koje se u potpunosti ili djelomično oslobađaju od plaćanja komunalne naknade,
6. opći uvjeti i razlozi zbog kojih se u pojedinačnim slučajevima odobrava djelomično ili potpuno oslobađanje od plaćanja komunalne naknade,
7. druga pitanja u vezi s utvrđivanjem, obračunom i plaćanjem komunalne naknade, u skladu sa zakonom kojim se uređuje komunalno gospodarstvo.

II. SVRHA KOMUNALNE NAKNADE

Članak 2.

Komunalna naknada je novčano javno davanje koje se plaća za održavanje komunalne infrastrukture.
Komunalna naknada prihod je Proračuna Općine Župa dubrovačka i koristi se za financiranje održavanja i građenja komunalne infrastrukture.
Sredstva komunalne naknade mogu se, na temelju odluke Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka, koristiti i za financiranje građenja i održavanja objekata predškolskog, školskog, zdravstvenog i socijalnog sadržaja, javnih građevina sportske i kulturne namjene te poboljšanja energetske učinkovitosti zgrada u vlasništvu Općine Župa dubrovačka, pod uvjetom da se time ne dovodi u pitanje mogućnost održavanja i građenja komunalne infrastrukture.

III. NEKRETNINE ZA KOJE SE PLAĆA KOMUNALNA NAKNADA

Članak 3.

Komunalna naknada plaća se za:
1. stambeni prostor,
2. garažni prostor,
3. poslovni prostor,
4. građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti,
5. neizgrađeno građevinsko zemljište.

Komunalna naknada plaća se za nekretnine iz stavka 1. ovoga članka koje se nalaze na području na kojem se najmanje obavljaju komunalne djelatnosti održavanja nerazvrstanih cesta i održavanja javne rasvjete te koje je opremljeno najmanje pristupnom cestom, niskonaponskom električnom mrežom i vodom prema mjesnim prilikama te čini sastavni dio infrastrukture Općine Župa dubrovačka.

Članak 4.

Građevinskim zemljištem koje služi obavljanju poslovne djelatnosti smatra se zemljište koje se nalazi unutar ili izvan granica građevinskog područja, a na kojemu se obavlja poslovna djelatnost. Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja na kojemu se, u skladu s propisima kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja, mogu graditi zgrade stambene ili poslovne namjene, a na kojemu nije izgrađena zgrada ili na kojemu postoji privremena građevina za čiju izgradnju nije potrebna građevinska dozvola. Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se i zemljište na kojemu se nalazi ruševina zgrade.

IV. OBVEZNICI I NASTANAK OBVEZE PLAĆANJA KOMUNALNE NAKNADE

Članak 5.

Komunalnu naknadu plaća vlasnik odnosno korisnik nekretnine iz članka 3. stavka 1. ove Odluke. Korisnik nekretnine iz stavka 1. ovoga članka plaća komunalnu naknadu:
1. ako je na njega obveza plaćanja komunalne naknade prenesena pisanim ugovorom,
2. ako nekretninu koristi bez pravne osnove ili
3. ako se ne može utvrditi vlasnik nekretnine.

Vlasnik nekretnine solidarno jamči za plaćanje komunalne naknade ako je obveza plaćanja komunalne naknade prenesena na korisnika nekretnine pisanim ugovorom.

Članak 6.

Obveza plaćanja komunalne naknade nastaje:
1. danom izvršnosti uporabne dozvole odnosno danom početka korištenja nekretnine koja se koristi bez uporabne dozvole,
2. danom sklapanja ugovora kojim se stječe vlasništvo ili pravo korištenja nekretnine,
3. danom pravomoćnosti odluke tijela javne vlasti kojom se stječe vlasništvo nekretnine,
4. danom početka korištenja nekretnine koja se koristi bez pravne osnove.

Obveznik plaćanja komunalne naknade dužan je u roku od 15 dana od dana nastanka obveze plaćanja komunalne naknade, promjene osobe obveznika ili promjene drugih podataka bitnih za utvrđivanje obveze plaćanja komunalne naknade prijaviti upravnom tijelu Općine Župa

dubrovačka nadležnom za poslove komunalnog gospodarstva nastanak obveze odnosno promjenu tih podataka.
Pod drugim podacima bitnim za utvrđivanje obveze plaćanja komunalne naknade smatraju se osobito promjena obračunske površine nekretnine i promjena namjene nekretnine.
Ako obveznik plaćanja komunalne naknade ne prijavi obvezu plaćanja komunalne naknade, promjenu osobe obveznika ili promjenu drugih podataka bitnih za utvrđivanje obveze plaćanja komunalne naknade u roku iz stavka 2. ovoga članka, dužan je platiti komunalnu naknadu od dana nastanka obveze odnosno od dana nastanka promjene.

V. PODRUČJA ZONA U KOJIMA SE NAPLAĆUJE KOMUNALNA NAKNADA

Članak 7.

Komunalna naknada naplaćuje se na cijelom području Općine Župa dubrovačka za nekretnine koje ispunjavaju uvjete propisane člankom 3. stavkom 2. ove Odluke.
Područja zona u kojima se naplaćuje komunalna naknada određuju se s obzirom na stupanj uređenosti i opremljenosti područja komunalnom infrastrukturom.
Prva zona obuhvaća područje Općine Župa dubrovačka koje je najbolje uređeno i opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Članak 8.

Na području Općine Župa dubrovačka utvrđuju se četiri zone:
I. zona

Obuhvaća naselje Mlini, osim dijela naselja sjeverno od DC8 te predjela Kozarina; naselje Srebreno; te dio naselja Kupari, osim starog sela Kupari južno od Ulice Kupari, kompleksa „Mladost“, dijela naselja Kupari sjeverno od DC8 i predjela Blato.

II. zona
Obuhvaća naselja Plat, Soline i Zavrelje; predio Kozarina; dio naselja Mlini sjeverno od DC8, osim Klokurića; naselje Brašina; naselje Petrača, osim Belova, Baletića i zapadnog dijela naselja iznad LC69050 koji obuhvaća ulice Put dragovoljaca Domovinskog rata i Put Oklada; dio naselja Čibača sjeveroistočno od Tarante; staro selo Kupari južno od Ulice Kupari; dio naselja Kupari uz DC8 koji obuhvaća kompleks „Mladost“; te dio naselja Kupari istočno od Tarante, osim dijela južno od DC8 istočno od benzinske postaje.

III. zona
Obuhvaća dio naselja Mlini – predio Klokurići; zapadni dio naselja Petrača iznad LC69050 koji obuhvaća ulice Put dragovoljaca Domovinskog rata i Put Oklada, te Baletiće i Belovo; naselje Mandaljena; dio naselja Buići koji obuhvaća Zagrudu, Radovinu, Jozef i Gajine; naselje Čelopeci; predio Lazine; dio naselja Čibača, osim dijela sjeveroistočno od Tarante te dijela zapadno od DC223; te dio naselja Kupari zapadno od Tarante, uključujući predio Blato, do granice kompleksa „Mladost“, ne uključujući kompleks.

IV. zona
Obuhvaća naselja Donji Brgat i Gornji Brgat; dio naselja Čibača zapadno od DC223; područje Dubca uz DC8; naselja Grbavac, Martinovići i Makoše; te dio naselja Buići, osim Zagrude, Radovine, Jozefa i Gajina.

Grafički prikaz područja zona iz ovoga članka nalazi se u **Prilogu I.** i čini sastavni dio ove Odluke.

VI. KOEFICIJENTI ZONA

Članak 9.

Za zone iz članka 8. ove Odluke utvrđuju se sljedeći koeficijenti zone (Kz):

I. zona – Kz = 1,00
II. zona – Kz = 0,95
III. zona – Kz = 0,85
IV. zona – Kz = 0,65

VII. KOEFICIJENTI NAMJENE

Članak 10.

(1) Koeficijent namjene (Kn), ovisno o vrsti nekretnine, iznosi za:
1. stambeni prostor – 1,00,
2. stambeni i poslovni prostor koji koriste neprofitne udruge građana – 1,00,
3. garažni prostor – 1,00,
4. neizgrađeno građevinsko zemljište – 0,05.

(2) Za prostor odnosno dio prostora u kojem fizička osoba – građanin, na temelju rješenja o odobrenju, pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu u sobi, apartmanu ili kući za odmor, koeficijent namjene (Kn) iznosi 1,00.

(3) Za poslovne prostore, ovisno o djelatnosti koja se u njima obavlja, utvrđuju se koeficijenti namjene (Kn) prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2025. – NKD 2025. („Narodne novine“, broj 47/24), kako slijedi:

1. Koeficijent namjene Kn = 1,00
- obrada otpadnih voda – NKD 37,
- sakupljanje, oporaba i zbrinjavanje otpada – NKD 38,
- djelatnosti sanacije okoliša i ostale djelatnosti gospodarenja otpadom – NKD 39,
- sanitarne djelatnosti koje obuhvaćaju dezinfekciju, dezinsekciju, deratizaciju i neposredno povezane usluge zaštite od štetnika – dio **NKD-a** 81.23,
- umjetničko stvaralaštvo i izvedbene umjetnosti, uključujući povezane pomoćne djelatnosti – NKD 90,
- djelatnosti knjižnica, arhiva, muzeja, zbirki, povijesnih lokaliteta i spomenika kulture, konzervatorske, restauratorske i ostale pomoćne djelatnosti u području kulturne baštine te ostale kulturne djelatnosti – NKD 91.

2. Koeficijent namjene Kn = 3,00
- poljoprivreda, šumarstvo i ribarstvo – NKD 01–03,
- prerada drva i proizvoda od drva i pluta, osim namještaja, te proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala – NKD 16.

3. Koeficijent namjene Kn = 5,00
- rudarstvo i vađenje, uključujući djelatnosti kamenoloma te vađenje kamena, pijeska i gline – NKD 05–09,
- prerađivačka industrija, osim djelatnosti iz NKD-a 16 – NKD 10–15 i 17–33,
- proizvodnja električne energije iz obnovljivih i neobnovljivih izvora – NKD 35.11 i 35.12,
- proizvodnja plina – NKD 35.21,
- proizvodnja toplinske energije, pare i tople vode u okviru NKD-a 35.30,
- građevinarstvo – NKD 41–43,

- djelatnosti novinskih agencija – NKD 60.31,
- računalno programiranje, savjetovanje i povezane djelatnosti – NKD 62,
- računalna infrastruktura, obrada podataka, usluge poslužitelja i ostale informacijske uslužne djelatnosti – NKD 63,
- veterinarske djelatnosti – NKD 75,
- zdravstvena zaštita i socijalna skrb, uključujući privatne zdravstvene ustanove, ordinacije, poliklinike i druge zdravstvene prakse – NKD 86–88,
- ostale sportske djelatnosti – NKD 93.19,
- djelatnosti zabavnih i tematskih parkova – NKD 93.21,
- ostale zabavne i rekreacijske djelatnosti, osim djelatnosti marina – NKD 93.29.9,
- ostale proizvodne djelatnosti koje nisu posebno navedene u ovom članku.

4. Koeficijent namjene Kn = 6,00

- kampovi i prostori za kampiranje – NKD 55.30,
- djelatnosti čišćenja iz područja NKD-a 81.2, osim sanitarnih djelatnosti iz točke 1. ovoga stavka,
- ostale neproizvodne djelatnosti koje nisu posebno navedene u ovom članku.

5. Koeficijent namjene Kn = 8,00

- neproizvodne djelatnosti opskrbe električnom energijom, plinom, parom i klimatizacijom, uključujući prijenos, distribuciju, trgovinu i skladištenje energije te druge povezane neproizvodne djelatnosti – odgovarajući razredi NKD-a 35, osim proizvodnih djelatnosti posebno navedenih u točki 3. ovoga stavka,
- kopneni prijevoz i cjevovodni transport – NKD 49,
- skladištenje i prateće djelatnosti u prijevozu, uključujući skladištenje robe, logističke i distribucijske djelatnosti, uslužne djelatnosti u vezi s kopnenim, vodnim i zračnim prijevozom, djelatnosti luka i terminala, upravljanje prijevoznom infrastrukturom, prekrcaj tereta i posredovanje u prijevozu – NKD 52,
- poštanske i kurirske djelatnosti – NKD 53,
- odmarališta i slični objekti za kraći odmor, osim turističkih naselja – NKD 55.20,
- iznajmljivanje i davanje u zakup automobila i motornih vozila lake kategorije (rent-a-car) – NKD 77.11,
- djelatnosti fitness centara, uključujući komercijalne teretane – NKD 93.13.

6. Koeficijent namjene Kn = 9,00

- hoteli i sličan smještaj – NKD 55.10,
- turistička naselja kao posebna vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj prema propisima kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost,
- djelatnosti restorana – NKD 56.11,
- proizvodnja i distribucija filmova, videofilmova i televizijskog programa – NKD 59.1,
- emitiranje radijskog programa i distribucija audio sadržaja – NKD 60.10,
- emitiranje televizijskog programa i video distribucija – NKD 60.20.

7. Koeficijent namjene Kn = 10,00

- trgovina na veliko i trgovina na malo – NKD 46 i 47,
- djelatnosti pripreme i usluživanja pića – NKD 56.30,
- telekomunikacijske djelatnosti – NKD 61,
- financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja – NKD 64–66,
- poslovanje nekretninama – NKD 68,
- djelatnosti putničkih agencija i organizatora putovanja – NKD 79.11 i 79.12,
- djelatnosti kockanja i klađenja – NKD 92,
- djelatnosti marina – NKD 93.29.1,
- popravak i održavanje motornih vozila i motocikala – NKD 95.31 i 95.32.

(4) Ako je za određenu djelatnost unutar područja, odjeljka, skupine ili razreda NKD-a 2025. ovom Odlukom propisan poseban koeficijent namjene, primjenjuje se taj koeficijent umjesto koeficijenta određenog za širu kategoriju djelatnosti.
(5) Za utvrđivanje koeficijenta namjene mjerodavna je djelatnost koja se stvarno obavlja u poslovnom prostoru. Podatak o registriranoj djelatnosti poslovnog subjekta koristi se kao jedan od dokaza, ali sam po sebi nije odlučujući ako se u konkretnom prostoru obavlja druga djelatnost.
(6) Ako se u istom poslovnom prostoru obavlja više djelatnosti za koje su propisani različiti koeficijenti namjene, primjenjuje se koeficijent namjene djelatnosti koja se u tom prostoru pretežito obavlja. Pretežitost se utvrđuje prema stvarnom načinu korištenja prostora, osobito prema površini prostora namijenjenoj pojedinoj djelatnosti te opsegu i učestalosti njezina obavljanja.
(7) Za građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti koeficijent namjene iznosi 10 % koeficijenta namjene utvrđenog za poslovni prostor u kojem se obavlja ista djelatnost.
(8) Za poslovni prostor i građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti, kada se poslovna djelatnost ne obavlja više od šest mjeseci u kalendarskoj godini, koeficijent namjene umanjuje se za 50 %, ali ne može biti manji od koeficijenta namjene za stambeni prostor odnosno neizgrađeno građevinsko zemljište.
(9) Neobavljanje poslovne djelatnosti samo po sebi ne predstavlja razlog za oslobođenje od plaćanja komunalne naknade.
(10) Za poslovni prostor u kojem se poslovna djelatnost uopće ne obavlja, koeficijent namjene utvrđuje se prema namjeni prostora za koju je izgrađen, ako se ona može utvrditi iz akta za uporabu, projektne dokumentacije ili druge vjerodostojne dokumentacije. Ako se namjena prostora ne može utvrditi na taj način, koeficijent namjene utvrđuje se prema djelatnosti koja se u prostoru prethodno stvarno obavljala, uz primjenu umanjenja iz stavka 8. ovoga članka**.**
(11) Za hotele, turistička naselja, kampove i golf igrališta visina godišnje komunalne naknade ne može biti veća od 1,5 % ukupnoga godišnjeg prihoda obveznika komunalne naknade iz prethodne godine ostvarenog u pojedinom hotelu, turističkom naselju, kampu **i** na golf igralištu za koje se plaća komunalna naknada.

VIII. ROKOVI PLAĆANJA KOMUNALNE NAKNADE

Članak 11.

Fizičke osobe plaćaju komunalnu naknadu u četiri tromjesečna obroka, i to:

1. za prvo tromjesečje – najkasnije do 20. travnja tekuće godine,
2. za drugo tromjesečje – najkasnije do 20. srpnja tekuće godine,
3. za treće tromjesečje – najkasnije do 20. listopada tekuće godine,
4. za četvrto tromjesečje – najkasnije do 20. siječnja sljedeće godine.

Pravne osobe plaćaju komunalnu naknadu mjesečno, najkasnije do 20. dana u mjesecu za prethodni mjesec.
Iznos pojedinog obroka odnosno mjesečni iznos komunalne naknade i rokovi plaćanja utvrđuju se rješenjem o komunalnoj naknadi.

IX. NEKRETNINE VAŽNE ZA OPĆINU ŽUPA DUBROVAČKA KOJE SE OSLOBAĐAJU OD PLAĆANJA KOMUNALNE NAKNADE

Članak 12.

Komunalna naknada ne plaća se za:

1. nekretnine u vlasništvu Općine Župa dubrovačka koje se neposredno koriste za rad tijela Općine i obavljanje upravnih i drugih poslova iz samoupravnog djelokruga Općine,

2. nekretnine odnosno dijelove nekretnina koji se isključivo koriste za obavljanje djelatnosti javnog predškolskog i osnovnoškolskog odgoja i obrazovanja,
3. nekretnine odnosno dijelove nekretnina koji se isključivo koriste za obavljanje javne zdravstvene i socijalne djelatnosti,
4. nekretnine odnosno dijelove nekretnina koji se isključivo koriste za obavljanje vatrogasne djelatnosti i poslova zaštite i spašavanja,
5. nekretnine odnosno dijelove nekretnina koji se isključivo koriste za obavljanje neprofitnih kulturnih, humanitarnih, sportskih i drugih djelatnosti od javnog interesa za Općinu Župa dubrovačka, pod uvjetom da se u njima ne obavlja gospodarska djelatnost,
6. nekretnine odnosno dijelove nekretnina koje vjerske zajednice isključivo koriste za obavljanje vjerskih obreda i drugih neprofitnih vjerskih aktivnosti,
7. građevinska zemljišta na kojima se nalaze spomen-obilježja i spomen-područja.

Oslobođenje iz stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na dijelove nekretnina koji se daju u zakup, podzakup, na privremeno korištenje uz naknadu ili se koriste za obavljanje gospodarske ili druge tržišne djelatnosti.
O ispunjavanju uvjeta za oslobođenje iz ovoga članka odlučuje upravno tijelo Općine Župa dubrovačka nadležno za poslove komunalnog gospodarstva rješenjem, na temelju podataka kojima raspolaže i odgovarajućih dokaza.

X. OPĆI UVJETI I RAZLOZI ZA OSLOBAĐANJE OD PLAĆANJA KOMUNALNE NAKNADE

Članak 13.

Od plaćanja komunalne naknade za stambeni prostor u kojem imaju prebivalište i koji koriste za vlastito stanovanje u potpunosti se oslobađaju:
1. korisnici prava na zajamčenu minimalnu naknadu priznatu prema propisima kojima se uređuje socijalna skrb,
2. članovi uže obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata kojima je taj status priznat prema posebnom propisu,
3. članovi obitelji civilnih osoba poginulih ili nestalih u Domovinskom ratu kojima je odgovarajući status priznat prema posebnom propisu.

Hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata (HRVI) komunalna naknada za stambeni prostor u kojem ima prebivalište i koji koristi za vlastito stanovanje umanjuje se u postotku koji odgovara utvrđenom postotku oštećenja organizma.
Obveznik čiji je stambeni prostor uslijed požara, elementarne nepogode, prirodne katastrofe ili druge izvanredne okolnosti oštećen u mjeri zbog koje nije podoban za stanovanje može se u potpunosti osloboditi plaćanja komunalne naknade za vrijeme dok takve okolnosti traju, a najdulje do ponovnog osposobljavanja nekretnine za stanovanje.
Oslobođenja i umanjenja iz ovoga članka mogu se ostvariti samo za jedan stambeni prostor na području Općine Župa dubrovačka u kojem obveznik ima prijavljeno prebivalište i stvarno stanuje.
O oslobođenju odnosno umanjenju komunalne naknade iz ovoga članka, na zahtjev obveznika, odlučuje upravno tijelo Općine Župa dubrovačka nadležno za poslove komunalnog gospodarstva rješenjem.
Podnositelj zahtjeva dužan je navesti činjenice na kojima temelji zahtjev i dostaviti dokaze kojima raspolaže, dok će podatke o činjenicama o kojima službenu evidenciju vodi javnopravno tijelo nadležno upravno tijelo pribaviti po službenoj dužnosti.
Obveznik kojemu je priznato pravo na oslobođenje odnosno umanjenje komunalne naknade dužan je prijaviti svaku promjenu okolnosti koje utječu na ostvarivanje toga prava u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

XI. UTVRĐIVANJE I OBRAČUN KOMUNALNE NAKNADE

Članak 14.

Vrijednost boda komunalne naknade (B) određuje se posebnom odlukom Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka, koja se donosi do kraja studenoga tekuće godine, a primjenjuje se od 1. siječnja sljedeće godine.
Vrijednost boda komunalne naknade (B) određuje se u eurima po četvornome metru (m^2) korisne površine stambenog prostora u I. zoni.
Polazište za određivanje vrijednosti boda komunalne naknade (B) je procjena troškova održavanja komunalne infrastrukture iz programa održavanja komunalne infrastrukture, uzimajući u obzir i druge predvidive i raspoložive izvore financiranja održavanja komunalne infrastrukture.
Ako Općinsko vijeće Općine Župa dubrovačka ne odredi vrijednost boda komunalne naknade do kraja studenoga tekuće godine, za obračun komunalne naknade u sljedećoj kalendarskoj godini vrijednost boda se ne mijenja.
Komunalna naknada obračunava se po četvornome metru (m^2) površine nekretnine, i to:

1. za stambeni, poslovni i garažni prostor po jedinici korisne površine koja se utvrđuje na način propisan propisom kojim se uređuju uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine,
2. za građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti i neizgrađeno građevinsko zemljište po jedinici stvarne površine.

Iznos komunalne naknade po četvornome metru (m^2) površine nekretnine utvrđuje se množenjem vrijednosti boda komunalne naknade (B), koeficijenta zone (Kz) i koeficijenta namjene (Kn):
B × Kz × Kn
Godišnji iznos komunalne naknade utvrđuje se množenjem obračunske površine nekretnine i iznosa komunalne naknade po četvornome metru (m^2):
P × B × Kz × Kn
gdje je:

- **P** – obračunska površina nekretnine u m^2,
- **B** – vrijednost boda komunalne naknade,
- **Kz** – koeficijent zone,
- **Kn** – koeficijent namjene.

Mjesečni iznos komunalne naknade utvrđuje se dijeljenjem godišnjeg iznosa komunalne naknade s dvanaest.
Iznos tromjesečnog obroka komunalne naknade utvrđuje se dijeljenjem godišnjeg iznosa komunalne naknade s četiri.

XII. RJEŠENJE O KOMUNALNOJ NAKNADI

Članak 15.

Rješenje o komunalnoj naknadi donosi upravno tijelo Općine Župa dubrovačka nadležno za poslove komunalnog gospodarstva, u skladu s ovom Odlukom i odlukom kojom se određuje vrijednost boda komunalne naknade (B), u postupku pokrenutom po službenoj dužnosti.
Rješenje o komunalnoj naknadi donosi se do 31. ožujka tekuće godine ako se u odnosu na prethodnu godinu mijenja vrijednost boda komunalne naknade (B) ili drugi podatak bitan za njezin izračun te u slučaju promjene drugih podataka bitnih za utvrđivanje obveze plaćanja komunalne naknade.
Rješenjem o komunalnoj naknadi utvrđuju se:

1. obveznik plaćanja komunalne naknade,

2. iznos komunalne naknade po četvornome metru (m^2) nekretnine,
3. obračunska površina nekretnine,
4. godišnji iznos komunalne naknade,
5. mjesečni iznos komunalne naknade odnosno iznos obroka komunalne naknade ako se komunalna naknada ne plaća mjesečno,
6. rok plaćanja mjesečnog iznosa komunalne naknade odnosno iznosa obroka komunalne naknade.

Ništavo je rješenje o komunalnoj naknadi koje nema sadržaj propisan zakonom kojim se uređuje komunalno gospodarstvo.
Rješenje o komunalnoj naknadi donosi se i ovršava u postupku i na način propisan zakonom kojim se uređuje opći odnos između poreznih obveznika i poreznih tijela koja primjenjuju propise o porezima i drugim javnim davanjima, ako zakonom kojim se uređuje komunalno gospodarstvo nije propisano drukčije.
Protiv rješenja o komunalnoj naknadi, rješenja o njegovoj ovrsi i rješenja o obustavi postupka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje upravno tijelo Dubrovačko-neretvanske županije nadležno za poslove komunalnog gospodarstva.

Članak 16.

Ako upravno tijelo Općine Župa dubrovačka nadležno za poslove komunalnog gospodarstva ne raspolaže potpunim ili točnim podacima potrebnim za utvrđivanje obveze i visine komunalne naknade, obveznik komunalne naknade dužan je omogućiti utvrđivanje i provjeru podataka koji su osnova za donošenje rješenja o komunalnoj naknadi.
Obveznik je dužan, na zahtjev nadležnog upravnog tijela, dostaviti podatke i isprave kojima raspolaže, a koji su potrebni za utvrđivanje osobito:

1. vlasnika odnosno korisnika nekretnine,
2. namjene nekretnine,
3. obračunske površine nekretnine,
4. površine građevinskog zemljišta koje služi obavljanju poslovne djelatnosti,
5. činjenice obavlja li se i u kojem razdoblju poslovna djelatnost u nekretnini,
6. drugih činjenica bitnih za utvrđivanje obveze i obračun komunalne naknade.

Podatke o činjenicama o kojima službenu evidenciju vode druga javnopravna tijela nadležno upravno tijelo pribavlja po službenoj dužnosti, u skladu s posebnim propisima.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

Postupci utvrđivanja obveze plaćanja komunalne naknade započeti do dana početka primjene ove Odluke, a koji se odnose na razdoblje prije početka njezine primjene, dovršit će se prema odredbama Odluke o komunalnoj naknadi („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, broj 33/18).

Članak 18.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o komunalnoj naknadi („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, broj 33/18).

Članak 19.

Ova Odluka objavit će se u „Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka“, a stupa na snagu 1. siječnja 2027. godine.

KLASA:
URBROJ:
Srebreno, _____ 2026. godine

Predsjednik Općinskog vijeća
Mario Grbić

OBRAZLOŽENJE
uz Prijedlog Odluke o komunalnoj naknadi

I. PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravna osnova za donošenje Odluke o komunalnoj naknadi sadržana je u članku 95. stavku 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 68/18, 110/18 – Odluka USRH, 32/20 i 145/24), kojim je propisano da predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnoj naknadi.

Navedenim je člankom propisano da se odlukom o komunalnoj naknadi određuju osobito područja zona u jedinici lokalne samouprave u kojima se naplaćuje komunalna naknada, koeficijent zone (Kz), koeficijent namjene (Kn), rokovi i način plaćanja, nekretnine važne za jedinicu lokalne samouprave koje se oslobađaju od plaćanja te opći uvjeti i razlozi za djelomično ili potpuno oslobađanje od plaćanja komunalne naknade.

Pravna osnova sadržana je i u članku 34. Statuta Općine Župa dubrovačka („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, br. 2/21 i 5/23), kojim je utvrđena nadležnost Općinskog vijeća za donošenje općih akata iz samoupravnog djelokruga Općine.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE I CILJEVI

Na području Općine Župa dubrovačka komunalna naknada trenutačno se utvrđuje i naplaćuje na temelju Odluke o komunalnoj naknadi („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, br. 33/18).

S obzirom na protek vremena od donošenja važeće Odluke, promjene u prostoru i komunalnoj opremljenosti pojedinih područja Općine, uvođenje eura kao službene novčane jedinice te potrebu za preciznijim i preglednijim uređenjem pojedinih pitanja utvrđivanja obveze, obračuna, plaćanja i oslobođenja od komunalne naknade, ocijenjeno je opravdanim donijeti novu Odluku.

Cilj Prijedloga Odluke jest uspostaviti jasan, transparentan i provediv sustav utvrđivanja, obračuna i naplate komunalne naknade, uz uvažavanje različitog stupnja uređenosti i opremljenosti pojedinih područja, namjene nekretnina te socijalnih i drugih okolnosti obveznika.

III. SADRŽAJ PRIJEDLOGA ODLUKE PO POGLAVLJIMA

1. Svrha i nekretnine za koje se plaća komunalna naknada

Odlukom se utvrđuje da je komunalna naknada prihod Proračuna Općine Župa dubrovačka namijenjen financiranju održavanja i građenja komunalne infrastrukture.

U skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu, sredstva komunalne naknade mogu se, pod propisanim uvjetima, koristiti i za financiranje građenja i održavanja objekata predškolskog, školskog, zdravstvenog i socijalnog sadržaja, javnih građevina sportske i kulturne namjene te poboljšanja energetske učinkovitosti zgrada u vlasništvu Općine Župa dubrovačka.

Komunalna naknada plaća se za stambeni, garažni i poslovni prostor te za građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti i neizgrađeno građevinsko zemljište, kada su za to ispunjeni zakonom i Odlukom propisani uvjeti.

2. Obveznici i nastanak obveze

Odlukom se utvrđuje da komunalnu naknadu plaća vlasnik odnosno korisnik nekretnine, uz slučajeve u kojima je obveza plaćanja prenesena na korisnika ili se ne može utvrditi vlasnik nekretnine.

Posebno se uređuju slučajevi nastanka obveze plaćanja komunalne naknade te obveza prijave nastanka obveze, promjene osobe obveznika i drugih podataka bitnih za utvrđivanje obveze.

Obveznik je dužan navedene promjene prijaviti u roku od 15 dana, čime se osigurava ažurnost podataka potrebnih za pravilno utvrđivanje i obračun komunalne naknade.

3. Zone komunalne naknade i koeficijent zone (Kz)

Prijedlogom Odluke utvrđuju se četiri zone prema stupnju uređenosti i opremljenosti područja komunalnom infrastrukturom.

Za pojedine zone određuju se sljedeći koeficijenti zone:

– I. zona: Kz = 1,00,

– II. zona: Kz = 0,95,
– III. zona: Kz = 0,85,
– IV. zona: Kz = 0,65.

Prostorni obuhvat svake zone detaljno je određen člankom 8. Odluke po naseljima i pojedinim dijelovima naselja, dok grafički prikaz zona čini sastavni dio Odluke.

4. Koeficijent namjene (Kn)

Koeficijent namjene određuje se ovisno o vrsti nekretnine i djelatnosti koja se u njoj obavlja.
Za stambeni prostor, garažni prostor i neizgrađeno građevinsko zemljište utvrđeni su posebni koeficijenti, dok se za poslovne prostore koeficijent namjene razlikuje prema djelatnosti koja se u prostoru obavlja.
Poslovne djelatnosti razvrstane su u skupine prema njihovoj vrsti i namjeni, uz primjenu različitih koeficijenata. Za neproizvodne uslužne djelatnosti koje nisu posebno navedene u Odluci utvrđen je koeficijent namjene 6,00.
Za građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti koeficijent namjene iznosi 10 % koeficijenta namjene odgovarajuće djelatnosti.
Za poslovni prostor i građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti, kada se poslovna djelatnost ne obavlja više od šest mjeseci u kalendarskoj godini, predviđeno je umanjenje koeficijenta namjene za 50 %, uz ograničenje da tako utvrđeni koeficijent ne može biti manji od koeficijenta namjene za stambeni prostor odnosno neizgrađeno građevinsko zemljište.
Samo neobavljanje poslovne djelatnosti ne predstavlja razlog za oslobođenje od plaćanja komunalne naknade.

5. Rokovi i način plaćanja

Prijedlogom Odluke propisana je različita dinamika plaćanja s obzirom na status obveznika.
Fizičke osobe komunalnu naknadu plaćaju u četiri tromjesečna obroka, dok pravne osobe komunalnu naknadu plaćaju mjesečno.
Iznos pojedinog obroka odnosno mjesečni iznos komunalne naknade i rokovi plaćanja utvrđuju se rješenjem o komunalnoj naknadi.

6. Nekretnine važne za Općinu koje se oslobađaju od plaćanja

Odlukom se određuju nekretnine važne za Općinu Župa dubrovačka koje se, pod propisanim uvjetima, oslobađaju od plaćanja komunalne naknade.
Oslobođenje obuhvaća nekretnine odnosno dijelove nekretnina koje se neposredno koriste za rad tijela Općine, za javni predškolski i osnovnoškolski odgoj i obrazovanje, javnu zdravstvenu i socijalnu djelatnost, vatrogasnu djelatnost i poslove zaštite i spašavanja, neprofitne kulturne, humanitarne, sportske i druge djelatnosti od javnog interesa te neprofitne vjerske aktivnosti, kao i građevinska zemljišta na kojima se nalaze spomen-obilježja i spomen-područja.
Oslobođenje se ne odnosi na dijelove nekretnina koji se daju u zakup, podzakup, na privremeno korištenje uz naknadu ili se koriste za gospodarsku ili drugu tržišnu djelatnost.

7. Opća oslobođenja i umanjenja za građane

Radi zaštite socijalno i društveno osjetljivih kategorija obveznika predviđena su pojedinačna oslobođenja i umanjenja komunalne naknade.
Potpuno oslobođenje predviđa se za korisnike prava na zajamčenu minimalnu naknadu, članove uže obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata kojima je taj status priznat prema posebnom propisu te članove obitelji civilnih osoba poginulih ili nestalih u Domovinskom ratu kojima je odgovarajući status priznat prema posebnom propisu.
Hrvatskim ratnim vojnim invalidima iz Domovinskog rata komunalna naknada umanjuje se u postotku koji odgovara utvrđenom postotku oštećenja organizma.
Predviđena je i mogućnost potpunog oslobođenja za stambeni prostor koji je zbog požara, elementarne nepogode, prirodne katastrofe ili druge izvanredne okolnosti postao nepodoban za stanovanje, za vrijeme dok takve okolnosti traju, a najdulje do ponovnog osposobljavanja nekretnine za stanovanje.

Oslobođenja i umanjenja iz ove skupine mogu se ostvariti samo za jedan stambeni prostor na području Općine u kojem obveznik ima prijavljeno prebivalište i stvarno stanuje.

8. Utvrđivanje i obračun komunalne naknade
Vrijednost boda komunalne naknade (B) određuje se posebnom odlukom Općinskog vijeća u eurima po četvornome metru korisne površine stambenog prostora u I. zoni.
Polazište za određivanje vrijednosti boda je procjena troškova održavanja komunalne infrastrukture iz programa održavanja komunalne infrastrukture, uzimajući u obzir i druge predvidive i raspoložive izvore financiranja održavanja komunalne infrastrukture.
Komunalna naknada obračunava se na temelju obračunske površine nekretnine, vrijednosti boda, koeficijenta zone i koeficijenta namjene prema formuli:
$P \times B \times Kz \times Kn$
pri čemu je P obračunska površina nekretnine u m^2, B vrijednost boda komunalne naknade, Kz koeficijent zone, a Kn koeficijent namjene.
Mjesečni odnosno tromjesečni iznos komunalne naknade utvrđuje se iz godišnjeg iznosa, ovisno o propisanoj dinamici plaćanja.

9. Rješenje o komunalnoj naknadi i utvrđivanje podataka
Rješenje o komunalnoj naknadi donosi nadležno upravno tijelo Općine po službenoj dužnosti u upravnom postupku.
Rješenjem se utvrđuju obveznik plaćanja, iznos komunalne naknade po četvornome metru, obračunska površina nekretnine, godišnji iznos komunalne naknade, mjesečni iznos odnosno iznos obroka te rok plaćanja.
Radi pravilnog utvrđivanja obveze, obveznik je dužan omogućiti utvrđivanje i provjeru podataka te na zahtjev nadležnog upravnog tijela dostaviti podatke i isprave kojima raspolaže.
Podatke o činjenicama o kojima službene evidencije vode druga javnopravna tijela nadležno upravno tijelo pribavlja po službenoj dužnosti.

10. Prijelazne i završne odredbe
Prijelaznom odredbom osigurava se kontinuitet u postupanju i pravna sigurnost obveznika. Postupci utvrđivanja obveze plaćanja komunalne naknade započeti do dana početka primjene ove Odluke, a koji se odnose na razdoblje prije početka njezine primjene, dovršit će se prema odredbama Odluke o komunalnoj naknadi („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, br. 33/18).
Danom stupanja na snagu nove Odluke prestaje važiti Odluka o komunalnoj naknadi („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, br. 33/18).
Ova Odluka objavit će se u „Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka“, a stupa na snagu 1. siječnja 2027. godine.

IV. ZAKLJUČAK
Predloženom Odlukom uspostavlja se cjelovit sustav komunalne naknade na području Općine Župa dubrovačka, koji obuhvaća određivanje zona i koeficijenata, utvrđivanje obveznika, način obračuna i plaćanja te uvjete za oslobođenja i umanjenja.
Predložena rješenja usmjerena su na jasan, transparentan i provediv sustav obračuna i naplate komunalne naknade, uz uvažavanje različitog stupnja komunalne opremljenosti područja, namjene nekretnina i socijalnih okolnosti obveznika.
Slijedom navedenoga predlaže se Općinskom vijeću Općine Župa dubrovačka donošenje Odluke o komunalnoj naknadi u predloženom tekstu.