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 78. stavka 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 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 komunalnom doprinosu

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom o komunalnom doprinosu na području Općine Župa dubrovačka određuju se:

1. zone za plaćanje komunalnog doprinosa,
2. jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po pojedinim zonama,
3. način i rokovi plaćanja komunalnog doprinosa,
4. opći uvjeti i razlozi za djelomično ili potpuno oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa, uključujući oslobođenja radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja,
5. način postupanja u slučajevima financiranja komunalne infrastrukture i prijeboja s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa kada su za to ispunjeni zakonski uvjeti te
6. druga pitanja u vezi s obračunom i plaćanjem komunalnog doprinosa u skladu sa zakonom.

(2) Komunalni doprinos prihod je proračuna Općine Župa dubrovačka i koristi se samo za financiranje građenja i održavanja komunalne infrastrukture.

Članak 2.

(1) Komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za korištenje komunalne infrastrukture na području Općine Župa dubrovačka i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju prilikom građenja ili ozakonjenja građevine, osim ako zakonom nije propisano drukčije.

(2) Obveznik plaćanja komunalnog doprinosa je vlasnik zemljišta na kojem se gradi građevina ili se nalazi ozakonjena građevina.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, obveznik plaćanja komunalnog doprinosa je investitor ako je na njega pisanim ugovorom prenesena obveza plaćanja komunalnog doprinosa.

II. ZONE I JEDINIČNE VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 3.

(1) Na području Općine Župa dubrovačka utvrđuju se četiri zone za plaćanje komunalnog doprinosa:

1. I. zona,
2. II. zona,
3. III. zona.
4. IV zona.

(2) Zone iz stavka 1. ovoga članka određuju se s obzirom na uređenost i opremljenost područja komunalnom infrastrukturom te položajne pogodnosti pojedinog područja, osobito uzimajući u obzir udaljenost od središta naselja, dostupnost javnog prijevoza, građevina javne i društvene namjene, građevina opskrbe i usluga te prostorne i prirodne uvjete.

3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Prostorni obuhvat i granice zona iz stavka 1. ovoga članka određeni su grafičkim prikazom zona komunalnog doprinosa koji čini sastavni dio ove Odluke kao Prilog 1.

(8) Grafički prikaz iz stavka 7. ovoga članka objavljuje se zajedno s ovom Odlukom i trajno je javno dostupan na mrežnim stranicama Općine Župa dubrovačka.

Članak 4.

(1) Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po pojedinim zonama iznosi:

1. I. zona – 18,35 eura/m^3
2. II. zona – 17,93 eura/m^3
3. III. zona – 15,93 eura/m^3
4. IV. Zona – 13,93 eura/m^3

(2) Jedinične vrijednosti iz stavka 1. ovoga članka primjenjuju se na način propisan zakonom kojim se uređuje komunalno gospodarstvo i propisom kojim se uređuje način utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa.

III. NAČIN OBRAČUNA I PLAĆANJA

Članak 5.

(1) Komunalni doprinos za zgrade obračunava se množenjem obujma zgrade koja se gradi ili je izgrađena, izraženog u kubnim metrima (m^3), s jediničnom vrijednošću komunalnog doprinosa utvrđenom za zonu u kojoj se zgrada gradi ili je izgrađena.

(2) Komunalni doprinos za otvorene bazene i druge otvorene građevine te spremnike za naftu i druge tekućine s pokrovom čija se visina mijenja obračunava se množenjem tlocrtne površine građevine, izražene u četvornim metrima (m^2), s jediničnom vrijednošću komunalnog doprinosa utvrđenom za zonu u kojoj se građevina gradi ili je izgrađena.

(3) Ako se postojeća zgrada za koju je dokazana zakonitost uklanja radi građenja nove zgrade ili se takva zgrada dograđuje ili nadograđuje, komunalni doprinos obračunava se na razliku obujma nove, odnosno dograđene ili nadograđene zgrade u odnosu na postojeći obujam zgrade.

(4) Zakonitost postojeće zgrade iz stavka 3. ovoga članka dokazuje se odgovarajućom dokumentacijom, a obujam postojeće, nove, odnosno dograđene ili nadograđene zgrade utvrđuje se na temelju dokumentacije koju je izradila ovlaštena osoba, a koja sadrži iskaz obujma postojeće i nove, odnosno dograđene ili nadograđene zgrade.

(5) Ako je obujam nove zgrade manji ili jednak obujmu postojeće zgrade iz stavka 3. ovoga članka koja se uklanja, komunalni doprinos se ne plaća, o čemu nadležno upravno tijelo donosi rješenje kojim se utvrđuje da ne postoji obveza plaćanja komunalnog doprinosa.

(6) Odredbe stavaka 3., 4. i 5. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na građevine koje nisu zgrade te na ozakonjene građevine.

(7) Obujam i površina građevina utvrđuju se na način propisan posebnim propisom kojim se uređuje način utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa.

Članak 6.

(1) Komunalni doprinos plaća se jednokratno, u roku od 90 dana od dana izvršnosti rješenja o komunalnom doprinosu.

(2) Na dospjeli, a neplaćeni iznos komunalnog doprinosa obračunava se zakonska zatezna kamata od prvog dana nakon isteka roka iz stavka 1. ovoga članka do dana plaćanja.

(3) Dospjeli, a neplaćeni iznos komunalnog doprinosa naplaćuje se u skladu s propisima kojima se uređuju porezi i druga javna davanja.

Članak 7.

(1) Rješenje o komunalnom doprinosu donosi upravno tijelo Općine Župa dubrovačka nadležno za poslove komunalnog gospodarstva, u postupku pokrenutom po službenoj dužnosti ili po zahtjevu stranke.

(2) Rješenje se donosi u skladu sa zakonom i ovom Odlukom.

(3) Ako je Općina Župa dubrovačka, u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje, sklopila ugovor kojim se obvezuje djelomično ili u cijelosti prebiti potraživanje s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa, rješenje se donosi i u skladu s tim ugovorom.

(4) Rješenje o komunalnom doprinosu sadrži osobito:

1. podatke o obvezniku komunalnog doprinosa,
2. podatke o građevini i građevnoj čestici odnosno zahvatu u prostoru,
3. zonu u kojoj se građevina nalazi,
4. obujam odnosno površinu građevine koja predstavlja osnovicu za obračun,
5. jediničnu vrijednost komunalnog doprinosa,
6. prikaz načina obračuna,
7. ukupno obračunati iznos komunalnog doprinosa,
8. iznos djelomičnog ili potpunog oslobođenja, ako su za to ispunjeni uvjeti,
9. iznos koji se prema ugovoru iz stavka 3. ovoga članka uračunava odnosno prebija s obvezom komunalnog doprinosa, ako je primjenjivo,
10. konačni iznos koji je obveznik dužan platiti te
11. način i rokove plaćanja.

(5) Kada se obvezniku priznaje djelomično oslobođenje na temelju članaka 9. i 10. ove Odluke, izreka rješenja mora sadržavati uvjete i obveze iz članka 9. ove Odluke te pridržaj ukidanja rješenja u dijelu kojim je oslobođenje priznato u slučaju neispunjenja tih uvjeta i obveza.

(6) Rješenje o komunalnom doprinosu donosi se i ovršava u postupku i na način propisan zakonom kojim se uređuju porezi i druga javna davanja, ako zakonom kojim se uređuje komunalno gospodarstvo nije propisano drukčije.

IV. OSLOBOĐENJA OD PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 8.

(1) Općina Župa dubrovačka ne plaća komunalni doprinos na svom području.

(2) Komunalni doprinos ne plaća se za građenje i ozakonjenje:

1. komunalne infrastrukture i vatrogasnih domova,
2. vojnih građevina,
3. prometne, vodne, pomorske, komunikacijske i elektroničke komunikacijske infrastrukture,
4. nadzemnih i podzemnih produktovoda i vodova,
5. sportskih i dječjih igrališta,
6. ograda, zidova i potpornih zidova,
7. parkirališta, cesta, staza, mostića, fontana, cisterna za vodu, septičkih jama, sunčanih kolektora i fotonaponskih modula na građevnoj čestici ili obuhvatu zahvata u prostoru postojeće građevine ili na postojećoj građevini, koji su namijenjeni uporabi te građevine,
8. spomenika.

(3) Komunalni doprinos ne plaća se i u drugim slučajevima kada je oslobođenje propisano posebnim zakonom.

Oslobođenje radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja

Članak 9.

(1) Fizička osoba koja gradi građevinu koja sadrži stambenu jedinicu radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja i stambenog pitanja članova svoje uže obitelji ostvaruje pravo na djelomično oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa u visini od 30 % obračunatog iznosa komunalnog doprinosa za stambeni dio građevine koji čini jednu stambenu jedinicu, a najviše do 500 m^3 obujma.

(2) Za dio obujma stambene jedinice iz stavka 1. ovoga članka koji prelazi 500 m^3 te za ostale dijelove građevine koji nisu obuhvaćeni oslobođenjem iz stavka 1. ovoga članka komunalni doprinos plaća se u punom iznosu.

(3) Pravo na oslobođenje iz stavka 1. ovoga članka ostvaruje obveznik koji kumulativno ispunjava sljedeće uvjete:

a) da stambenu jedinicu iz stavka 1. ovoga članka gradi radi vlastitog stanovanja i stanovanja članova svoje uže obitelji,
b) da obveznik niti članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu drugu odgovarajuću stambenu nekretninu kojom je moguće riješiti njihove stambene potrebe,

c) da se stambena jedinica za koju se ostvaruje oslobođenje ne gradi radi prodaje, davanja u najam, pružanja ugostiteljskih usluga smještaja niti druge gospodarske ili komercijalne namjene,
d) da obveznik, u roku od 90 dana od pravomoćnosti uporabne dozvole, odnosno drugog akta za uporabu građevine, u njoj prijavi prebivalište i koristi je za vlastito stanovanje i stanovanje članova svoje uže obitelji,
e) da ni obveznik ni članovi njegove uže obitelji nisu prethodno ostvarili pravo na djelomično ili potpuno oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja na području Općine Župa dubrovačka, neovisno o pravnoj osnovi odnosno odluci na temelju koje je to pravo ostvareno i neovisno o obujmu građevine ili dijela građevine za koji je oslobođenje prethodno ostvareno.

(4) Odgovarajućom stambenom nekretninom smatra se stan ili kuća koja je, uzimajući u obzir veličinu, stanje, infrastrukturnu opremljenost i broj članova uže obitelji, podobna za primjereno i trajno stanovanje obveznika i njegove uže obitelji.

(5) Suvlasnički dio stambene nekretnine, nekretnina koja nije uporabljiva za stanovanje ili nekretnina koja svojom veličinom očito ne zadovoljava stambene potrebe obveznika i njegove uže obitelji ne smatra se sama po sebi riješenim stambenim pitanjem ako obveznik dokaže da tom nekretninom objektivno ne može riješiti svoje stambeno pitanje.

(6) Ako građevina sadrži više stambenih jedinica, pravo na oslobođenje iz stavka 1. ovoga članka može se ostvariti samo za jednu stambenu jedinicu po obvezniku.

(7) Obveznik gubi pravo na ostvareno oslobođenje ako ne prijavi prebivalište u roku iz stavka 3. točke d) ovoga članka ili ako prije isteka pet godina od dana pravomoćnosti uporabne dozvole, odnosno drugog akta za uporabu građevine:
a) otuđi stambenu jedinicu za koju je ostvareno oslobođenje,
b) da stambenu jedinicu u najam, zakup ili na drugo korištenje trećim osobama uz naknadu,
c) promijeni njezinu stambenu namjenu,
d) stambenu jedinicu koristi za pružanje ugostiteljskih usluga smještaja, turistički najam ili drugu gospodarsku odnosno komercijalnu djelatnost,
e) odjavi prebivalište s adrese stambene jedinice za koju je ostvareno oslobođenje ili
f) prestane stvarno koristiti stambenu jedinicu za vlastito stanovanje i stanovanje članova svoje uže obitelji,
g) naknadno se utvrdi da je pravo na oslobođenje ostvareno na temelju netočnih, nepotpunih ili neistinitih podataka odnosno izjava.

(8) Iznimno od stavka 7. ovoga članka, neće se utvrditi gubitak prava niti obveza plaćanja iznosa za koji je priznato oslobođenje ako je prestanak korištenja stambene jedinice za vlastito stanovanje, promjena prebivališta ili otuđenje stambene jedinice neposredna posljedica:
a) smrti obveznika,
b) izvlaštenja ili drugog prisilnog prijenosa prava vlasništva na temelju zakona ili pravomoćne odluke nadležnog tijela,
c) potpunog uništenja građevine ili takvih oštećenja uslijed potresa, požara, poplave, klizišta, druge prirodne nepogode ili katastrofe zbog kojih građevina trajno više nije podobna za stanovanje,
d) teške bolesti, invaliditeta ili trajnog pogoršanja zdravstvenog stanja obveznika ili člana njegove uže obitelji zbog kojeg je prema odgovarajućoj medicinskoj dokumentaciji nužno trajno preseljenje radi liječenja, skrbi ili prilagodbe uvjeta stanovanja,
e) razvoda braka, prestanka izvanbračne zajednice, životnog partnerstva ili neformalnog životnog partnerstva ako je zbog prestanka zajednice obveznik na temelju pravomoćne sudske odluke, sudske nagodbe ili drugog odgovarajućeg pravnog akta prestao biti vlasnik odnosno korisnik predmetne stambene jedinice.

(9) Okolnost iz stavka 8. ovoga članka mora biti neposredno povezana s prestankom ispunjavanja uvjeta za oslobođenje i dokazana odgovarajućom službenom, sudskom, medicinskom ili drugom vjerodostojnom dokumentacijom.

(10) Obveznik je dužan Općini prijaviti svaku promjenu koja može utjecati na ispunjavanje uvjeta za ostvarivanje oslobođenja najkasnije u roku od 30 dana od njezina nastanka.

(11) Nadležno upravno tijelo može tijekom petogodišnjeg razdoblja iz stavka 7. ovoga članka po službenoj dužnosti provjeravati ispunjava li obveznik uvjete na temelju kojih mu je priznato oslobođenje.

(12) U slučaju gubitka prava iz stavka 7. ovoga članka nadležno upravno tijelo donijet će rješenje kojim se ukida rješenje o komunalnom doprinosu u dijelu kojim je priznato oslobođenje te utvrđuje obveza plaćanja iznosa komunalnog doprinosa za koji je oslobođenje bilo priznato, s rokom plaćanja od 30 dana od dana izvršnosti tog rješenja. Na dospjeli, a neplaćeni iznos obračunavaju se kamate u skladu s propisima kojima se uređuju porezi i druga javna davanja.

Članak 10.

(1) Obveznik koji ostvaruje pravo na oslobođenje iz članka 9. ove Odluke ostvaruje pravo na dodatno oslobođenje od 20 postotnih bodova, odnosno ukupno 50 % obračunatog iznosa komunalnog doprinosa, ako na dan podnošenja zahtjeva za ostvarivanje oslobođenja ima neprekidno prijavljeno prebivalište na području Općine Župa dubrovačka najmanje posljednjih deset godina.
(2) Obveznik koji ostvaruje pravo na oslobođenje iz članka 9. ove Odluke ostvaruje pravo na dodatno oslobođenje od 10 postotnih bodova ako je ispunjen najmanje jedan od sljedećih uvjeta:
1. obveznik ima troje ili više djece koja su članovi njegova zajedničkog kućanstva,
2. obveznik ili član njegove uže obitelji je osoba s invaliditetom,
3. član uže obitelji obveznika je dijete s teškoćama u razvoju,
4. obveznik ili član njegove uže obitelji je hrvatski branitelj iz Domovinskog rata,
5. obveznik ili član njegove uže obitelji je hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata,
6. obveznik ili član njegove uže obitelji ima priznat status člana obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata prema posebnom propisu,
7. obveznik ili član njegove uže obitelji je civilni stradalnik iz Domovinskog rata kojemu je odgovarajući status priznat prema posebnom propisu.

(3) Dodatna oslobođenja iz stavaka 1. i 2. ovoga članka međusobno se zbrajaju.
(4) Ispunjavanje dvaju ili više uvjeta iz stavka 2. ovoga članka ne daje pravo na zbrajanje dodatnih oslobođenja po tim osnovama.
(5) Najviše djelomično oslobođenje koje obveznik može ostvariti na temelju članaka 9. i 10. ove Odluke iznosi 60 % obračunatog iznosa komunalnog doprinosa za stambenu jedinicu iz članka 9. stavka 1. ove Odluke, a najviše do 500 m^3 obujma.
(6) Za dio obujma stambene jedinice koji prelazi 500 m^3 komunalni doprinos plaća se u punom iznosu.
(7) Trajanje prebivališta iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje nadležno upravno tijelo po službenoj dužnosti uvidom u službene evidencije, a ako podatak nije moguće pribaviti iz službenih evidencija, na temelju druge odgovarajuće vjerodostojne dokumentacije.
(8) Ispunjavanje uvjeta iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje se na temelju odgovarajućeg rješenja, potvrde, javne isprave, druge odgovarajuće isprave nadležnog tijela odnosno uvidom u službene evidencije.
(9) Status osobe s invaliditetom utvrđuje se na temelju podataka iz Registra osoba s invaliditetom odnosno druge odgovarajuće službene isprave izdane u skladu s posebnim propisima.
(10) Statusi iz stavka 2. točaka 4. do 7. ovoga članka dokazuju se u skladu s posebnim propisima kojima se uređuju prava navedenih osoba.

Članak 11.

(1) Pravo na oslobođenje iz članaka 9. i 10. ove Odluke ostvaruje se na zahtjev obveznika koji se podnosi tijekom postupka utvrđivanja komunalnog doprinosa, a najkasnije prije donošenja rješenja.

(2) Članovima uže obitelji u smislu ove Odluke smatraju se bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner te djeca koja s obveznikom žive u zajedničkom kućanstvu.

(3) Članom uže obitelji smatra se i dijete koje zbog redovitog školovanja ili studiranja privremeno ne boravi na istoj adresi ako je i nadalje član obiteljskog kućanstva obveznika.

(4) Obveznik je uz zahtjev dužan dostaviti dokaze potrebne za utvrđivanje činjenica o kojima ovisi ostvarivanje prava, a osobito:

a) podatke o članovima uže obitelji odnosno zajedničkog kućanstva,
b) ovjerenu izjavu o nekretninama u vlasništvu, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu obveznika i članova njegove uže obitelji u Republici Hrvatskoj i inozemstvu,
c) dokaze potrebne za utvrđivanje predstavlja li nekretnina iz točke b). ovoga stavka odgovarajuću stambenu nekretninu,
d) dokumentaciju iz koje je vidljiva stambena namjena građevine,
e) dokaze o pripadnosti kategoriji iz članka 10. ove Odluke, kada se zahtijeva dodatno oslobođenje,
f) izjavu da obveznik nije prethodno ostvario pravo na djelomično ili potpuno oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja na području Općine Župa dubrovačka.

(5) Podatke iz službenih evidencija Republike Hrvatske kojima nadležno upravno tijelo ima pristup pribavlja se po službenoj dužnosti, a od obveznika se ne zahtijeva dostava isprava kojima Općina već raspolaže ili ih može pribaviti iz službenih evidencija.

(6) Nadležno upravno tijelo može zatražiti dodatne isprave i dokaze ako se činjenice bitne za odlučivanje ne mogu utvrditi iz dostavljene dokumentacije ili službenih evidencija.

(7) Obveznik odgovara za istinitost i potpunost dostavljenih podataka i izjava.

Oslobođenja za građevine javnog i društvenog interesa

Članak 12.

(1) Od plaćanja komunalnog doprinosa u cijelosti se oslobađa obveznik za građenje građevina odnosno dijelova građevina namijenjenih obavljanju djelatnosti od javnog i društvenog interesa, pod uvjetom da se ne grade radi obavljanja pretežito komercijalne djelatnosti, i to za:

1. građevine predškolskog odgoja i obrazovanja,
2. građevine osnovnog, srednjeg i drugog javnog obrazovanja,
3. građevine zdravstvene zaštite u kojima se obavlja javna zdravstvena služba,
4. građevine socijalne skrbi i pružanja socijalnih usluga,
5. građevine vatrogastva, civilne zaštite, Hrvatske gorske službe spašavanja i drugih javnih službi zaštite i spašavanja ako za njih oslobođenje već nije propisano zakonom,

6. knjižnice, muzeje, galerije, kulturne centre, društvene domove i druge građevine namijenjene javnim kulturnim i društvenim sadržajima,
7. sportske građevine u vlasništvu Općine Župa dubrovačka ili drugih osoba javnog prava koje su pretežito namijenjene javnom sportu, rekreaciji i provođenju programa od interesa za lokalnu zajednicu,
8. građevine namijenjene socijalnom, priuštivom ili drugom obliku javno poticanog stanovanja čiji je investitor Općina Župa dubrovačka, Republika Hrvatska, Dubrovačko-neretvanska županija, javna ustanova ili druga pravna osoba javnog prava,
9. građevine koje grade ustanove čiji je osnivač ili suosnivač Općina Župa dubrovačka, ako se koriste isključivo ili pretežito za obavljanje javne službe odnosno djelatnosti zbog koje je ustanova osnovana,
10. građevine koje grade trgovačka društva u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općine Župa dubrovačka ako se koriste isključivo za obavljanje komunalne djelatnosti, javne službe ili druge djelatnosti od neposrednog interesa za Općinu i ne koriste se za pretežito tržišnu odnosno komercijalnu djelatnost.

(2) Ako se samo dio građevine koristi za namjenu iz stavka 1. ovoga članka, potpuno oslobođenje primjenjuje se samo na obujam toga dijela građevine.

(3) Oslobođenje se ne primjenjuje na dijelove građevine koji se koriste za trgovinu, ugostiteljstvo, turistički smještaj, poslovni najam ili drugu tržišnu odnosno komercijalnu djelatnost.

(4) Ispunjavanje uvjeta utvrđuje nadležno upravno tijelo na temelju akta za građenje, projektne dokumentacije, podataka o investitoru i namjeni građevine te drugih odgovarajućih isprava i službenih evidencija.

Članak 13.

(1) Od plaćanja komunalnog doprinosa u visini od 60 % obračunatog iznosa oslobađa se obveznik za građenje građevine odnosno dijela građevine neposredno namijenjene obavljanju neprofitne djelatnosti od javnog, humanitarnog, socijalnog, kulturnog, vjerskog, sportskog ili drugog društvenog interesa za stanovnike Općine Župa dubrovačka, i to za:

1. građevine vjerskih zajednica namijenjene obavljanju vjerskih obreda, pastoralnom radu i neposredno povezanim neprofitnim vjerskim djelatnostima,
2. građevine udruga, zaklada i drugih neprofitnih organizacija koje se koriste za provođenje programa i aktivnosti od javnog interesa,
3. građevine sportskih klubova, sportskih udruga i drugih neprofitnih organizacija u sportu pretežito namijenjene sportskim aktivnostima, radu s djecom i mladima, rekreaciji građana i programima od interesa za lokalnu zajednicu,
4. građevine humanitarnih organizacija i organizacija koje djeluju u području socijalne skrbi, pomoći osobama s invaliditetom, djeci, starijim osobama i drugim socijalno osjetljivim skupinama,
5. građevine neprofitnih organizacija koje djeluju u području kulture, tehničke kulture, zaštite okoliša, zaštite i očuvanja kulturne baštine i drugih djelatnosti od javnog interesa,

6. građevine ustanova i drugih pravnih osoba koje nisu osnovane radi stjecanja dobiti, ako se građevina neposredno koristi za pružanje usluga od javnog ili društvenog interesa i ne koristi se za pretežito tržišnu odnosno komercijalnu djelatnost.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, Općinsko vijeće Općine Župa dubrovačka može posebnom odlukom odobriti potpuno oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa (100 %) za određeni projekt ako utvrdi da je projekt od osobitog javnog interesa za Općinu Župa dubrovačka te da ispunjava najmanje dva od sljedećih uvjeta:

1. građevina je namijenjena zadovoljavanju javnih, društvenih, humanitarnih, socijalnih, kulturnih, vjerskih ili sportskih potreba stanovništva od posebnog značaja za Općinu,
2. građevina odnosno program koji će se u njoj provoditi dostupan je širokom krugu stanovnika Općine, bez ostvarivanja dobiti kao primarne svrhe,
3. projekt se financira ili sufinancira sredstvima Europske unije, Republike Hrvatske, Dubrovačko-neretvanske županije, Općine Župa dubrovačka ili drugog javnog izvora i njegova provedba je od neposrednog interesa za lokalnu zajednicu,
4. projekt je utvrđen kao projekt od posebnog značaja u strateškom, provedbenom, programskom ili drugom razvojnom aktu Općine Župa dubrovačka.

(3) Posebna odluka Općinskog vijeća iz stavka 2. ovoga članka mora sadržavati obrazloženje osobitog javnog interesa i utvrđenje ispunjavanja uvjeta iz ovoga članka.

(4) Na temelju posebne odluke Općinskog vijeća nadležno upravno tijelo primjenjuje potpuno oslobođenje u rješenju o komunalnom doprinosu.

(5) Ako se samo dio građevine koristi za namjenu zbog koje je priznato oslobođenje, oslobođenje se primjenjuje samo na obujam toga dijela građevine.

(6) Oslobođenje se ne primjenjuje na dijelove građevine namijenjene trgovini, ugostiteljstvu, turističkom smještaju, poslovnom najmu ili drugoj tržišnoj odnosno komercijalnoj djelatnosti.

(7) Ako oslobođenje iz ovoga članka predstavlja državnu potporu ili potporu male vrijednosti, može se odobriti samo pod uvjetima i na način propisan pravilima kojima se uređuju državne potpore.

V. FINANCIRANJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I PRIJEBOJ

Članak 14.

(1) Ako obveznik, u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i na temelju prethodno sklopljenog ugovora s Općinom Župa dubrovačka, vlastitim sredstvima financira odnosno gradi komunalnu infrastrukturu koja služi njegovu zemljištu ili građevini, učinak toga ulaganja na obvezu plaćanja komunalnog doprinosa utvrđuje se u skladu sa zakonom i sklopljenim ugovorom.

(2) Ako je ugovorom sklopljenim u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje ugovoreno djelomično prebijanje troškova izgradnje komunalne infrastrukture s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa, rješenje o komunalnom doprinosu donosi se u skladu s tim ugovorom.

(3) Osoba koja s Općinom Župa dubrovačka sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u pogledu financiranja izgradnje objekta ili uređaja komunalne infrastrukture koji se

prema posebnom zakonu financira iz komunalnog doprinosa ne plaća komunalni doprinos do iznosa troškova uređenja zemljišta koje plaća na temelju toga ugovora.

(4) Ugovorom se osobito uređuju vrsta i opseg infrastrukture, rokovi izgradnje, način utvrđivanja i dokazivanja troškova, način predaje infrastrukture odgovarajućem javnom subjektu te način uračunavanja odnosno prebijanja troškova s obvezom komunalnog doprinosa.

(5) Ako je priznati iznos ulaganja manji od obračunatog komunalnog doprinosa, obveznik plaća razliku.

(6) Ako je priznati iznos ulaganja jednak ili veći od obračunatog komunalnog doprinosa, obveznik nema obvezu dodatnog plaćanja komunalnog doprinosa.

(7) Iznos ulaganja koji prelazi iznos komunalnog doprinosa ne daje obvezniku, samo na temelju ove Odluke, pravo na povrat, prijenos razlike na drugu građevinu ili prijeboj s drugim davanjima, osim ako takvo pravo proizlazi iz zakona ili ugovora sklopljenog u skladu sa zakonom.

(8) Ulaganja koja je obveznik poduzeo bez prethodno sklopljenog odgovarajućeg ugovora odnosno bez ispunjavanja uvjeta propisanih zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje ne mogu se na temelju ove Odluke uračunati u obvezu komunalnog doprinosa.

(9) Ugovori iz ovoga članka sklapaju se u pisanom obliku i objavljuju u Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka kada je njihova objava propisana zakonom.

Članak 15.

(1) Obveznik komunalnog doprinosa koji u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje prenese Općini Župa dubrovačka u vlasništvo zemljište ili dio zemljišta namijenjen građenju odnosno uređenju površine javne namjene ili komunalne infrastrukture može novčanu tražbinu s osnove naknade za preneseno zemljište prebiti s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa pod uvjetima propisanim zakonom i ovim člankom.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka osobito se primjenjuje na zemljište preneseno radi građenja, rekonstrukcije ili proširenja nerazvrstane ceste odnosno druge komunalne infrastrukture koja služi građevnoj čestici ili građevini obveznika.

(3) Prijenos zemljišta, utvrđivanje prava na naknadu i određivanje visine naknade provode se u postupku i na način propisan zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(4) Tražbinu obveznika iz stavka 1. ovoga članka čini naknada za preneseno zemljište u visini utvrđenoj u skladu sa zakonom te trošak izrade parcelacijskog elaborata ako obvezniku pravo na naknadu toga troška pripada prema zakonu.

(5) Pri utvrđivanju naknade za preneseno zemljište uzima se u obzir korist odnosno povećanje vrijednosti preostalog zemljišta proizašlo iz planiranja građevine odnosno površine javne namjene, u skladu sa zakonom.

(6) Ako Općina Župa dubrovačka i vlasnik zemljišta u postupku utvrđivanja naknade sklope sporazum odnosno drugi ugovor kojim je utvrđena novčana naknada i ugovoren njezin djelomični ili potpuni prijeboj s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa, rješenje o komunalnom doprinosu donosi se u skladu s tim sporazumom odnosno ugovorom kada su za to ispunjeni zakonski uvjeti.

(7) Sporazum odnosno ugovor iz stavka 6. ovoga članka treba sadržavati najmanje iznos utvrđene naknade, rok njezina dospijeća i način provedbe prijeboja.

(8) Ako prijeboj nije unaprijed ugovoren na način iz stavka 6. ovoga članka, može se provesti nakon što su tražbina vlasnika prema Općini i tražbina Općine s osnove komunalnog doprinosa utvrđene i dospjele te kada su ispunjeni ostali uvjeti za prijeboj propisani zakonom i propisima kojima se uređuje proračunsko računovodstvo.

(9) Prijeboj iz stavka 8. ovoga članka provodi se izjavom o prijeboju odnosno drugim odgovarajućim aktom u skladu s propisima kojima se uređuje proračunsko računovodstvo.

(10) Ako je tražbina obveznika manja od njegove obveze komunalnog doprinosa, obveza se prijebojem podmiruje do visine tražbine obveznika, a obveznik plaća preostalu razliku.

(11) Ako je tražbina obveznika jednaka obvezi komunalnog doprinosa, obje se tražbine prijebojem podmiruju u cijelosti.

(12) Ako je tražbina obveznika veća od obveze komunalnog doprinosa, komunalni doprinos podmiruje se prijebojem u cijelosti, a preostali dio tražbine obveznika prema Općini ostaje za podmirenje na način i u roku utvrđenom sporazumom, sudskom odlukom odnosno drugim aktom kojim je naknada utvrđena.

(13) Nadležno upravno tijelo odnosno upravno tijelo nadležno za financije u odgovarajućim evidencijama posebno evidentira ukupno utvrđeni komunalni doprinos, iznos podmiren prijebojem i eventualni preostali iznos za plaćanje.

(14) Odredbe ovoga članka ne primjenjuju se na zemljište koje vlasnik bez naknade daruje Općini Župa dubrovačka.

VI. IZMJENA RJEŠENJA, POVRAT I URAČUNAVANJE

Članak 16.

(1) Ako se nakon donošenja ovršnog odnosno pravomoćnog rješenja o komunalnom doprinosu izmijeni građevinska dozvola, drugi akt za građenje ili glavni projekt na način koji utječe na obračun komunalnog doprinosa, nadležno upravno tijelo po službenoj dužnosti ili na zahtjev obveznika odnosno investitora izmijenit će rješenje o komunalnom doprinosu.

(2) Rješenjem iz stavka 1. ovoga članka komunalni doprinos obračunava se prema izmijenjenim podacima te se određuje plaćanje odnosno povrat razlike primjenom odluke o komunalnom doprinosu na temelju koje je doneseno prvotno rješenje.

(3) Obveznik odnosno investitor nema pravo na kamatu na iznos komunalnog doprinosa koji mu se vraća za razdoblje od dana uplate do dana određenog za povrat.

(4) Ako je građevinska dozvola odnosno drugi akt za građenje oglašen ništavim ili poništen bez zahtjeva odnosno suglasnosti investitora, nadležno upravno tijelo će na zahtjev obveznika odnosno investitora poništiti ovršno odnosno pravomoćno rješenje o komunalnom doprinosu.

(5) Rješenjem iz stavka 4. ovoga članka odredit će se i povrat uplaćenog komunalnog doprinosa u roku koji ne može biti dulji od dvije godine od dana izvršnosti toga rješenja.

(6) Na iznos komunalnog doprinosa koji se vraća u slučaju iz stavaka 4. i 5. ovoga članka ne pripada kamata za razdoblje od dana uplate do dana određenog za povrat.

(7) Ako je građevinska dozvola odnosno drugi akt za građenje prestao važiti zato što građenje nije započeto ili je poništen na zahtjev odnosno uz suglasnost investitora, već plaćeni iznos komunalnog doprinosa ne vraća se, nego se na zahtjev obveznika odnosno investitora uračunava

kao plaćeni dio komunalnog doprinosa za građenje na istom ili drugom zemljištu na području Općine Župa dubrovačka.

(8) Obvezniku odnosno investitoru ne pripada kamata na iznos iz stavka 7. ovoga članka za razdoblje od njegove uplate do uračunavanja u novu obvezu.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

(1) Na postupke utvrđivanja komunalnog doprinosa primjenjuje se odluka o komunalnom doprinosu koja je mjerodavna u skladu s člankom 86. Zakona o komunalnom gospodarstvu.
(2) U postupku pokrenutom po zahtjevu stranke primjenjuje se odluka o komunalnom doprinosu koja je bila na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o komunalnom doprinosu.
(3) U postupku pokrenutom po službenoj dužnosti primjenjuje se odluka o komunalnom doprinosu koja je bila na snazi:

a) na dan pravomoćnosti građevinske dozvole,
b) na dan pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju, odnosno
c) na dan donošenja rješenja o komunalnom doprinosu, ako se radi o građevini koja se prema posebnim propisima kojima se uređuje gradnja može graditi bez građevinske dozvole.

(4) Ako se nakon početka primjene ove Odluke mijenja ovršno odnosno pravomoćno rješenje o komunalnom doprinosu zbog izmjene građevinske dozvole, drugog akta za građenje ili glavnog projekta na način koji utječe na obračun komunalnog doprinosa, obračun razlike provodi se primjenom odluke o komunalnom doprinosu na temelju koje je doneseno ranije rješenje.
(5) Pravo na djelomično ili potpuno oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa propisano ovom Odlukom može se ostvariti samo u postupcima u kojima se primjenjuje ova Odluka.
(6) Oslobođenja, umanjenja odnosno drugi oblici pogodnosti u vezi s plaćanjem komunalnog doprinosa priznati pravomoćnim rješenjem donesenim prije početka primjene ove Odluke smatraju se iskorištenima u opsegu u kojem su tim rješenjem priznati te ne daju pravo na ponovno ostvarivanje odnosno prijenos preostalog odnosno neiskorištenog dijela na temelju ove Odluke, osim ako je drukčije propisano zakonom.

Članak 18.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaju važiti Odluka o komunalnom doprinosu („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, broj 3/19) i Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom doprinosu („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, broj 14/22).

Članak 19.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka“.

KLASA: _____
URBROJ: _____
Srebreno, _____ 2026. godine

Predsjednik Općinskog vijeća

Mario Grbić

PRILOG 1.

GRAFIČKI PRIKAZ ZONA KOMUNALNOG DOPRINOSA

[Grafički prikaz I., II.,III. i IV. zone]

Predsjednik
Općinskog vijeća

Mario Grbić

OBRAZLOŽENJE
uz Prijedlog Odluke o komunalnom doprinosu

Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Odluke o komunalnom doprinosu sadržana je u članku 78. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 32/20 i 145/24), kojim je propisano da predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnom doprinosu.

Odlukom o komunalnom doprinosu određuju se zone za plaćanje komunalnog doprinosa, jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa po pojedinim zonama, način i rokovi plaćanja te opći uvjeti i razlozi zbog kojih se u pojedinačnim slučajevima odobrava djelomično ili potpuno oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa.

Pravna osnova za donošenje Odluke sadržana je i u članku 34. Statuta Općine Župa dubrovačka, kojim je utvrđena nadležnost Općinskog vijeća za donošenje općih akata iz samoupravnog djelokruga Općine.

Pri izradi Prijedloga Odluke uzete su u obzir i odredbe Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 155/25), osobito odredbe kojima se uređuju financiranje uređenja građevinskog zemljišta, financiranje i izgradnja komunalne infrastrukture te prijenos zemljišta namijenjenog površinama javne namjene i komunalnoj infrastrukturi u vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Razlozi donošenja Odluke

Na području Općine Župa dubrovačka komunalni doprinos trenutačno se obračunava na temelju Odluke o komunalnom doprinosu objavljene u „Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka“, broj 3/19, koja je izmijenjena Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom doprinosu objavljenom u „Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka“, broj 14/22.

Od donošenja važeće Odluke proteklo je više godina. U međuvremenu je euro uveden kao službena valuta Republike Hrvatske, izmijenjen je Zakon o komunalnom gospodarstvu, a 1. siječnja 2026. godine stupio je na snagu novi Zakon o prostornom uređenju kojim su detaljnije uređeni pojedini instituti povezani s uređenjem građevinskog zemljišta, financiranjem komunalne infrastrukture i prijenosom zemljišta jedinicama lokalne samouprave.

Važeća Odluka pojedine vrijednosti i dalje utvrđuje u kunama, temelji se na ranijem zoniranju te pojedina pitanja financiranja komunalne infrastrukture, prijenosa zemljišta i prijeboja ne uređuje na način prilagođen aktualnom zakonodavnom okviru.
Slijedom navedenoga ocijenjeno je svrsishodnim donijeti novu Odluku o komunalnom doprinosu umjesto daljnjih izmjena i dopuna postojeće Odluke.

Cilj nove Odluke je uspostaviti jasan, transparentan i administrativno provediv sustav obračuna i naplate komunalnog doprinosa, osigurati odgovarajući prihod za izgradnju i održavanje komunalne infrastrukture te istodobno kroz jasno utvrđena oslobođenja provoditi stambene, demografske, socijalne i razvojne ciljeve Općine.

1. Zone komunalnog doprinosa

Prijedlogom Odluke područje Općine Župa dubrovačka raspoređuje se u četiri zone komunalnog doprinosa.
Zone se određuju prema uređenosti i opremljenosti područja komunalnom infrastrukturom te položajnim pogodnostima pojedinih područja, uzimajući osobito u obzir udaljenost od središta

naselja, dostupnost javnog prijevoza, građevina javne i društvene namjene, građevina opskrbe i usluga te prostorne i prirodne uvjete.

U odnosu na dosadašnji sustav od tri zone uvodi se dodatna prostorna diferencijacija, čime se omogućava preciznije vrednovanje položajnih pogodnosti i razine komunalne opremljenosti pojedinih dijelova Općine.

Obuhvat svake zone utvrđen je tekstualno u samoj Odluci, dok je prostorni raspored zona dodatno određen grafičkim prikazom koji čini sastavni dio Odluke kao Prilog 1. Grafički prikaz objavljuje se zajedno s Odlukom i trajno je javno dostupan na mrežnim stranicama Općine.

2. Jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa
Prijedlogom Odluke utvrđuju se sljedeće jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa:

1. I. zona – 18,35 eura/m^3
2. II. zona – 17,93 eura/m^3
3. III. zona – 15,93 eura/m^3
4. IV. zona – 13,93 eura/m^3.

Člankom 79. Zakona o komunalnom gospodarstvu propisano je da jedinična vrijednost komunalnog doprinosa mora biti najviša u I. zoni i manja za svaku sljedeću zonu te da jedinična vrijednost I. zone ne može biti viša od 10 % prosječnih troškova građenja jednog kubičnog metra građevine u Republici Hrvatskoj.

Prema službeno objavljenom podatku nadležnog ministarstva („Narodne novine“, broj 98/18), prosječni troškovi građenja iznose 1.382,86 kuna/m^3, odnosno približno 183,54 eura/m^3, slijedom čega predložena jedinična vrijednost I. zone od 18,35 eura/m^3 ne prelazi zakonom dopuštenu gornju granicu.
Predloženim modelom osnovna visina komunalnog doprinosa veže se uz položaj i komunalnu opremljenost prostora, dok se stambena, demografska i socijalna politika Općine provodi kroz sustav jasno propisanih djelomičnih i potpunih oslobođenja.

3. Način i rok plaćanja
Prijedlogom Odluke propisuje se jednokratno plaćanje komunalnog doprinosa u roku od 90 dana od dana izvršnosti rješenja.
Produženim rokom plaćanja obvezniku se ostavlja primjereno vrijeme za osiguranje sredstava potrebnih za podmirenje utvrđene obveze, uz istodobno zadržavanje jednostavnog i administrativno učinkovitog sustava naplate.
Nakon isteka roka od 90 dana na dospjeli, a neplaćeni iznos obračunava se zakonska zatezna kamata, a naplata se provodi u skladu s propisima kojima se uređuju porezi i druga javna davanja.
4. Djelomično oslobođenje radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja
Prijedlogom Odluke uvodi se ciljano oslobođenje fizičkih osoba koje izgradnjom stambene jedinice stvarno rješavaju vlastito stambeno pitanje i stambeno pitanje članova svoje uže obitelji.

Osnovno oslobođenje iznosi 30 % obračunatog komunalnog doprinosa za stambeni dio građevine koji čini jednu stambenu jedinicu, najviše do 500 m^3 obujma.
Za dio obujma iznad 500 m^3, kao i za dijelove građevine koji nisu obuhvaćeni stambenim oslobođenjem, komunalni doprinos plaća se u punom iznosu.
Pravo se ostvaruje samo ako su kumulativno ispunjeni uvjeti propisani Odlukom. Stambena jedinica mora biti namijenjena vlastitom stanovanju obveznika i njegove uže obitelji, obveznik i članovi uže obitelji ne smiju imati drugu odgovarajuću stambenu nekretninu kojom mogu trajno riješiti svoje stambene potrebe, a građevina se ne smije graditi radi prodaje, davanja u najam, pružanja ugostiteljskih usluga smještaja niti druge gospodarske ili komercijalne namjene.

Kod ocjene postojanja druge stambene nekretnine ne polazi se isključivo od formalnog vlasništva ili suvlasništva, već se uzimaju u obzir veličina, stanje i infrastrukturna opremljenost nekretnine

te broj članova uže obitelji. Time se omogućuje da suvlasnički udio, neuporabljiva nekretnina ili nekretnina koja očito ne može zadovoljiti stambene potrebe obitelji sama po sebi ne predstavlja razlog za isključenje iz prava.

Oslobođenje se može ostvariti samo za jednu stambenu jedinicu po obvezniku. Pravo se također ne može ponovno ostvariti ako je obveznik ili član njegove uže obitelji ranije već ostvario djelomično ili potpuno oslobođenje od komunalnog doprinosa radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja na području Općine Župa dubrovačka.

5. Dodatna oslobođenja – dugotrajno prebivalište i posebne kategorije
Pored osnovnog oslobođenja od 30 %, Prijedlogom Odluke uvode se dva dodatna oblika oslobođenja.
Obveznik koji ispunjava uvjete za osnovno stambeno oslobođenje i koji na dan podnošenja zahtjeva ima neprekidno prijavljeno prebivalište na području Općine Župa dubrovačka najmanje posljednjih deset godina ostvaruje dodatno oslobođenje od 20 postotnih bodova, odnosno ukupno oslobođenje od 50 %.

Na taj se način dodatno vrednuje dugotrajna povezanost obveznika s lokalnom zajednicom i olakšava rješavanje stambenog pitanja osobama koje dulje vrijeme imaju prebivalište na području Općine.

Neovisno o navedenom, obvezniku koji ispunjava uvjete iz članka 9. priznaje se dodatnih 10 postotnih bodova ako je ispunjen najmanje jedan od posebno propisanih demografskih ili socijalnih uvjeta.

To su obitelji s troje ili više djece koja su članovi zajedničkog kućanstva, osobe s invaliditetom, obitelji u kojima je član uže obitelji osoba s invaliditetom ili dijete s teškoćama u razvoju, hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, hrvatski ratni vojni invalidi, članovi obitelji smrtno stradalih ili nestalih hrvatskih branitelja s priznatim statusom te civilni stradalnici iz Domovinskog rata s odgovarajućim priznatim statusom.
Dodatna oslobođenja po osnovi desetogodišnjeg prebivališta i pripadnosti posebnoj kategoriji međusobno se zbrajaju, dok pripadnost dvjema ili više posebnih kategorija ne daje pravo na višestruko korištenje dodatnog oslobođenja od 10 postotnih bodova.

Slijedom navedenoga, ovisno o ispunjenim uvjetima, ukupno stambeno oslobođenje može iznositi:

- 30 % po osnovi rješavanja vlastitog stambenog pitanja,
- 40 % ako uz osnovne uvjete postoji i pravo po jednoj od posebnih kategorija,
- 50 % ako uz osnovne uvjete postoji najmanje deset godina neprekidnog prebivališta na području Općine,
- najviše 60 % ako su istodobno ispunjeni uvjet desetogodišnjeg prebivališta i najmanje jedan uvjet posebne kategorije.

Sva oslobođenja primjenjuju se najviše na prvih 500 m^3 obujma predmetne stambene jedinice.

6. Zaštita namjenskog korištenja stambenog oslobođenja
Kako bi se osiguralo da se stambeno oslobođenje koristi isključivo za svrhu zbog koje je priznato, Odlukom je propisana obveza obveznika da u roku od 90 dana od pravomoćnosti uporabne dozvole odnosno drugog akta za uporabu građevine prijavi prebivalište u predmetnoj stambenoj jedinici i koristi je za vlastito stanovanje.
Propisano je i petogodišnje razdoblje tijekom kojega obveznik mora zadržati uvjete na temelju kojih mu je oslobođenje priznato.

Ako u tom razdoblju otuđi stambenu jedinicu, dâ je u najam, zakup ili na drugo korištenje uz naknadu, promijeni njezinu stambenu namjenu, koristi je za turistički smještaj ili drugu

gospodarsku djelatnost, odjavi prebivalište, prestane je stvarno koristiti za vlastito stanovanje ili se utvrdi da je pravo ostvareno na temelju netočnih, nepotpunih ili neistinitih podataka, gubi pravo na ostvareno oslobođenje.

U tom slučaju nadležno upravno tijelo ukida rješenje u dijelu kojim je oslobođenje priznato i utvrđuje obvezu plaćanja cjelokupnog iznosa koji je prethodno bio oslobođen.
Radi zaštite korisnika u objektivno opravdanim životnim okolnostima propisane su iznimke od gubitka prava u slučaju smrti obveznika, izvlaštenja ili drugog prisilnog prijenosa vlasništva, trajnog uništenja ili neuporabljivosti građevine zbog katastrofe ili druge nepogode, teške bolesti, invaliditeta ili trajnog pogoršanja zdravstvenog stanja koje zahtijeva preseljenje te određenih posljedica razvoda braka ili prestanka druge životne zajednice.

Radi pravne sigurnosti rješenje kojim se priznaje oslobođenje u izreci mora sadržavati propisane uvjete i obveze te pridržaj ukidanja rješenja u dijelu kojim je oslobođenje priznato ako se propisani uvjeti ne ispune.

7. Postupak ostvarivanja stambenih oslobođenja
Pravo na stambena oslobođenja ostvaruje se na zahtjev obveznika koji se podnosi tijekom postupka utvrđivanja komunalnog doprinosa, a najkasnije prije donošenja rješenja.
Odlukom se određuje pojam uže obitelji te se propisuju podaci, izjave i dokazi potrebni za utvrđivanje ispunjava li obveznik propisane uvjete.
Podatke iz službenih evidencija Republike Hrvatske kojima nadležno upravno tijelo ima pristup Općina pribavlja po službenoj dužnosti, čime se smanjuje administrativno opterećenje građana i izbjegava zahtijevanje isprava kojima javnopravna tijela već raspolažu.
Kada činjenice važne za odlučivanje nije moguće utvrditi iz službenih evidencija ili dostavljene dokumentacije, nadležno upravno tijelo može od obveznika zatražiti dodatne isprave i dokaze.

8. Građevine javnog, društvenog i neprofitnog interesa
Prijedlogom Odluke unaprijed se definiraju kategorije građevina odnosno dijelova građevina za koje se, zbog njihove neposredne javne i društvene namjene, priznaje potpuno oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa.

Potpuno oslobođenje predviđa se, pod uvjetima propisanim Odlukom, za građevine predškolskog odgoja i obrazovanja, javnog obrazovanja, javne zdravstvene službe, socijalne skrbi, zaštite i spašavanja, javnih kulturnih i društvenih sadržaja, određene javne sportske građevine, građevine socijalnog, priuštivog i drugog javno poticanog stanovanja te određene građevine općinskih ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općine.

Oslobođenje se odnosi samo na dijelove građevine koji neposredno služe propisanoj javnoj namjeni i ne primjenjuje se na dijelove namijenjene trgovini, ugostiteljstvu, turističkom smještaju, poslovnom najmu ili drugoj tržišnoj i komercijalnoj djelatnosti.

Za građevine neprofitnog javnog, humanitarnog, socijalnog, kulturnog, vjerskog, sportskog i drugog društvenog interesa predviđeno je djelomično oslobođenje u visini od 60 % obračunatog komunalnog doprinosa.
Ono obuhvaća građevine vjerskih zajednica, udruga, zaklada, sportskih i humanitarnih organizacija, organizacija koje djeluju u području socijalne skrbi, kulture, tehničke kulture, zaštite okoliša i kulturne baštine te drugih ustanova i pravnih osoba koje nisu osnovane radi stjecanja dobiti, pod uvjetima propisanim Odlukom.

Za pojedini projekt iz te skupine Općinsko vijeće može posebnom obrazloženom odlukom odobriti potpuno oslobođenje ako utvrdi da je projekt od osobitog javnog interesa za Općinu i da ispunjava najmanje dva unaprijed utvrđena kriterija.

Time se omogućuje potpora projektima izrazitog značaja za lokalnu zajednicu, uz istodobno ograničavanje diskrecijskog odlučivanja kroz kriterije sadržane u samoj Odluci.
Ako pojedino oslobođenje predstavlja državnu potporu ili potporu male vrijednosti, ono se može primijeniti samo pod uvjetima i na način propisan odgovarajućim pravilima o državnim potporama.

9. Financiranje komunalne infrastrukture od strane zainteresiranih osoba
Novi Zakon o prostornom uređenju omogućuje da vlasnik zemljišta kojem uređenje koristi odnosno druga zainteresirana osoba s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

Ako se na temelju takvog ugovora financira izgradnja objekta ili uređaja komunalne infrastrukture koji se prema posebnom zakonu financira iz komunalnog doprinosa, osoba ne plaća komunalni doprinos do iznosa troškova uređenja zemljišta koje snosi prema ugovoru. Članak 212. novog Zakona upravo propisuje takav učinak ugovora.
Prijedlogom Odluke navedeni institut ugrađuje se u lokalni sustav uz uvjet prethodnog ugovornog uređenja odnosa s Općinom.

Ugovorom se uređuju vrsta i opseg infrastrukture, rokovi izgradnje, način utvrđivanja i dokazivanja troškova, način predaje izgrađene infrastrukture te način uračunavanja odnosno prijeboja troškova s obvezom komunalnog doprinosa.
Ako je priznati iznos ulaganja manji od obračunatog komunalnog doprinosa, obveznik plaća razliku. Ako je priznati iznos jednak ili veći od obračunatog doprinosa, dodatna obveza plaćanja ne postoji.

Ulaganja provedena bez prethodno sklopljenog odgovarajućeg ugovora odnosno bez ispunjavanja zakonskih uvjeta ne mogu se naknadno jednostrano uračunati u obvezu komunalnog doprinosa.

10. Prijenos zemljišta i prijeboj s obvezom komunalnog doprinosa
Prijedlogom Odluke posebno se uređuju slučajevi kada vlasnik u skladu sa zakonom prenosi Općini zemljište ili dio zemljišta namijenjen građenju odnosno uređenju površine javne namjene ili komunalne infrastrukture.

To je osobito značajno kod izgradnje, rekonstrukcije i proširenja nerazvrstanih cesta i druge komunalne infrastrukture koja služi građevnoj čestici ili građevini obveznika.
Prijenos zemljišta, pravo vlasnika na naknadu te visina naknade utvrđuju se u postupku i na način propisan Zakonom o prostornom uređenju. Tim Zakonom uređeni su i prijenos zemljišta, naknada za preneseno zemljište te način utvrđivanja naknade.
Ako je utvrđena novčana tražbina vlasnika prema Općini i postoje zakonski uvjeti za prijeboj, ta se tražbina može prebiti s njegovom obvezom plaćanja komunalnog doprinosa.

Ako je tražbina vlasnika manja od doprinosa, vlasnik plaća razliku. Ako su tražbine jednake, obje se podmiruju prijebojem. Ako je tražbina vlasnika veća od obveze komunalnog doprinosa, doprinos se u cijelosti podmiruje prijebojem, a preostali dio tražbine vlasnika podmiruje se na način utvrđen aktom kojim je naknada određena.
Ovaj način podmirenja ne primjenjuje se na zemljište koje vlasnik bez naknade daruje Općini.

11. Izmjena rješenja, povrat i uračunavanje plaćenog doprinosa
Prijedlogom Odluke uređuju se i posljedice naknadne izmjene građevinske dozvole, drugog akta za građenje ili glavnog projekta kada ta izmjena utječe na obračun komunalnog doprinosa.

U takvom se slučaju mijenja rješenje o komunalnom doprinosu i utvrđuje obveza plaćanja odnosno povrata razlike primjenom odluke na temelju koje je prvotno rješenje doneseno.

Uređuju se i slučajevi poništenja odnosno prestanka važenja građevinske dozvole te pravo na povrat odnosno uračunavanje već plaćenog komunalnog doprinosa, sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu.

12. Prijelazne i završne odredbe
Radi pravne sigurnosti Prijedlogom Odluke jasno se određuje koja se odluka o komunalnom doprinosu primjenjuje na postupke koji su započeti ili za koje je relevantni akt za građenje postao pravomoćan prije stupanja na snagu nove Odluke.

Na postupke pokrenute po zahtjevu stranke primjenjuje se odluka koja je bila na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva, dok se u postupcima pokrenutim po službenoj dužnosti mjerodavna odluka određuje prema kriterijima utvrđenima Zakonom o komunalnom gospodarstvu.

Pravo na oslobođenja propisana novom Odlukom može se ostvariti samo u postupcima u kojima se primjenjuje nova Odluka.

Ranije pravomoćno priznata oslobođenja, umanjenja i druge pogodnosti ne daju pravo na njihovo ponovno ostvarivanje niti na prijenos eventualnog preostalog odnosno neiskorištenog dijela pogodnosti na temelju nove Odluke.

Stupanjem na snagu nove Odluke prestaju važiti Odluka o komunalnom doprinosu („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, broj 3/19) i Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom doprinosu („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, broj 14/22).

Financijski učinak
Donošenje Odluke samo po sebi ne zahtijeva osiguravanje posebnih dodatnih rashodovnih sredstava za njezinu provedbu izvan redovitih administrativnih troškova rada općinske uprave.

Odluka će, međutim, imati učinak na prihodovnu stranu Proračuna Općine.
Povećanje jediničnih vrijednosti komunalnog doprinosa u odnosu na dosadašnje vrijednosti može povećati prihode kod nove gradnje koja ne ostvaruje pravo na oslobođenje.
S druge strane, sustav stambenih oslobođenja omogućava umanjenje od 30 %, 40 %, 50 % ili najviše 60 % na obujam do 500 m^3, ovisno o ispunjavanju propisanih uvjeta. Djelomična i potpuna oslobođenja za građevine javnog, društvenog i neprofitnog interesa također će u pojedinačnim slučajevima smanjiti iznos prihoda koji bi bio ostvaren primjenom pune jedinične vrijednosti.

Rok jednokratnog plaćanja od 90 dana ne mijenja nominalnu visinu utvrđene obveze, ali omogućava vremenski odmak između izvršnosti rješenja i naplate prihoda.
Prijeboj s naknadom za zemljište odnosno priznatim troškovima izgradnje komunalne infrastrukture ne predstavlja klasično oslobođenje, već način podmirenja međusobnih novčanih potraživanja odnosno zakonom propisani učinak prethodno sklopljenog ugovora o financiranju.

Precizan ukupni financijski učinak nije moguće unaprijed utvrditi samo na temelju normativnog teksta jer ovisi o broju, vrsti i obujmu budućih građevina, zonama u kojima se grade te broju obveznika koji će ispunjavati pojedine uvjete za oslobođenje.
Radi praćenja učinaka primjene Odluke preporučuje se uspoređivati godišnje ostvarenje prihoda od komunalnog doprinosa s brojem izdanih rješenja, ukupnim obračunatim obujmom i iznosima priznatih oslobođenja.

Provedba Odluke
Za provedbu Odluke nadležno je upravno tijelo Općine Župa dubrovačka nadležno za poslove komunalnog gospodarstva, uz sudjelovanje upravnog tijela nadležnog za financije i upravljanje nekretninama u dijelu koji se odnosi na financiranje infrastrukture, prijeboj i prijenos zemljišta.

Podaci iz službenih evidencija kojima nadležno upravno tijelo ima pristup pribavljaju se po službenoj dužnosti, a od obveznika se ne zahtijeva dostava isprava kojima Općina već raspolaže ili ih može pribaviti iz službenih evidencija.
Za pravilnu primjenu stambenih oslobođenja potrebno je osigurati odgovarajuću evidenciju priznatih oslobođenja i praćenje petogodišnjih rokova tijekom kojih korisnici moraju zadržati propisane uvjete.

Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću
S obzirom na to da je riječ o općem aktu kojim se neposredno utječe na interese fizičkih i pravnih osoba, Prijedlog Odluke upućuje se na savjetovanje sa zainteresiranom javnošću u skladu sa Zakonom o pravu na pristup informacijama.

Savjetovanje se provodi objavom nacrta Odluke, obrazloženja razloga i ciljeva njezina donošenja te pozivom zainteresiranoj javnosti na dostavu prijedloga i mišljenja, u pravilu u trajanju od 30 dana. Nakon završenog savjetovanja objavljuje se izvješće o provedenom savjetovanju sa zaprimljenim prijedlozima i primjedbama te očitovanjima o njihovu prihvaćanju odnosno neprihvaćanju. To odgovara članku 11. Zakona o pravu na pristup informacijama.

Zaključak
Predloženom Odlukom sustav komunalnog doprinosa Općine Župa dubrovačka cjelovito se prilagođava važećem zakonodavnom okviru i aktualnim prostornim, financijskim i društvenim okolnostima.

Nova Odluka uvodi četiri zone komunalnog doprinosa i nove jedinične vrijednosti, propisuje jedinstveni rok jednokratnog plaćanja od 90 dana, uvodi ciljani sustav oslobođenja za fizičke osobe koje stvarno rješavaju vlastito stambeno pitanje te dodatno vrednuje dugotrajno prebivalište na području Općine i posebno određene demografske, socijalne i braniteljske kategorije.

Istodobno se unaprijed uređuju oslobođenja za građevine javnog, društvenog i neprofitnog interesa, uređuju pravne posljedice privatnog financiranja komunalne infrastrukture te omogućava transparentno i računovodstveno uredno provođenje prijeboja naknade za zemljište preneseno Općini s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa.

Predloženim rješenjima nastoji se uspostaviti sustav koji s jedne strane osigurava odgovarajuće financiranje komunalne infrastrukture, a s druge strane prepoznaje stvarno rješavanje stambenog pitanja, dugotrajnu povezanost stanovnika s Općinom, demografske i socijalne okolnosti te projekte od neposrednog javnog interesa.

Slijedom svega navedenoga predlaže se provođenje savjetovanja sa zainteresiranom javnošću o Prijedlogu Odluke o komunalnom doprinosu, nakon čega će se, uz razmatranje zaprimljenih prijedloga i primjedbi, konačni prijedlog Odluke uputiti Općinskom vijeću Općine Župa dubrovačka na razmatranje i donošenje.