R E P U B L I K A H R V A T S K A
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
OPĆINA GORNJA VRBA
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 363-03/26-01/ - NACRT -
URBROJ: 2178/28-02-26-
Gornja Vrba, _____. 2026.godine

Na temelju članka 95. Zakona o komunalnom gospodarstvu (“Narodne novine”, br. 68/18, 110/18, 32/20, 145/24) i članka 30. Statuta općine Gornja Vrba (“Službene novine Općine Gornja Vrba”, br. 1/21, 2/25), Općinsko vijeće općine Gornja Vrba na ____. sjednici održanoj _____ 2026. godine, donijelo je:

O D L U K U
o komunalnoj naknadi Općine Gornja Vrba

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, način i mjerila za plaćanje komunalne naknade na području općine Gornja Vrba i to:

- naselja u Općini Gornja Vrba u kojima se naplaćuje komunalna naknada,
- svrha komunalne naknade,
- područja zona u Općini Gornja Vrba,
- koeficijenti zona (Kz),
- koeficijenti namjene (Kn),
- rok plaćanja komunalne naknade,
- nekretnine važne za Općinu Gornja Vrba koje se u potpunosti ili djelomično oslobađaju od plaćanja komunalne naknade,
- obveznici i obveza plaćanja komunalne naknade,
- obračun komunalne naknade,
- uvjeti zbog kojih se u pojedinačnim slučajevima može odobriti potpuno ili djelomično oslobođenje od obveze plaćanja komunalne naknade,
- rješenje o komunalnoj naknadi.

Članak 2.

Komunalna je naknada prihod proračuna općine Gornja Vrba.

Komunalna naknada koristi se za slijedeće:

1. financiranje održavanja i građenja komunalne infrastrukture,
2. financiranje građenja i održavanja objekata predškolskog, školskoga, zdravstvenog i socijalnog sadržaja, javnih građevina sportske i kulturne namjene te poboljšanja energetske učinkovitosti zgrada u vlasništvu Općine Gornja Vrba ako se time ne dovodi u pitanje mogućnost održavanja i građenja komunalne infrastrukture.

Članak 3.

Komunalnu naknadu plaćaju vlasnici, odnosno korisnici:

1. stambenog prostora;
2. poslovnog prostora;
3. garažnog prostora;
4. građevnog zemljišta koje služi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti;
5. neizgrađenog građevnog zemljišta.

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

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 uređuje 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.

Članak 4.

Komunalnu naknadu plaća vlasnik, odnosno korisnik nekretnine iz članka 3. ove Odluke.

Korisnik nekretnine plaća komunalnu naknadu ako:

- je na njega obveza plaćanja te naknade prenesena pisanim ugovorom
- nekretninu koristi bez pravnog osnova, ili
- se ne može utvrditi vlasnik.

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

Članak 5.

Obveza plaćanja komunalne naknade nastaje:

- danom izvršnosti uporabne dozvole, odnosno danom početka korištenja nekretnine koja se koristi bez uporabne dozvole;
- danom sklapanja ugovora kojim se stječe vlasništvo ili pravo korištenja nekretnine;
- danom pravomoćnosti odluke tijela javne vlasti kojim se stječe vlasništvo nekretnine;
- 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 (promjena obračunske površine nekretnine ili promjena namjene nekretnine), prijaviti Jedinstvenom upravnom odjelu, nastanak te obveze, odnosno promjenu tih podataka.

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 propisanom roku, dužan je platiti komunalnu naknadu od dana nastanka obveze.

Provjeru prijavljenih površina koje su temelj za obračun komunalne naknade, te nove izmjere provodi Jedinstveni upravni odjel ili druga ovlaštena osoba od strane Općine Gornja Vrba.

II. PODRUČJA ZONA

Članak 6.

Područja zona u kojima se naplaćuje komunalna naknada određuju se s obzirom na uređenost i opremljenost područja komunalnom infrastrukturom, plaća se u slijedećim naseljima na području općine Gornja Vrba:

a) Donja Vrba
b) Gornja Vrba
c) Dio naselja u općini Gornja Vrba koje obuhvaća područje južne i sjeverne gospodarske zone u k.o. Vrba i k.o. Ruščica, namijenjenih za poduzetničke djelatnosti.

U Općini Gornja Vrba utvrđuju se 3 (tri) zone i to:

I. ZONA - koja obuhvaća naselja Gornju i Donju Vrbu te Sjevernu gospodarsku zonu, sa svim ulicama koje imaju asfaltni zastor,
II. ZONA – koja obuhvaća naselja Gornju i Donju Vrbu te Sjeverna gospodarska zona sa svim ulicama koje nemaju asfaltni zastor,
III. ZONA – koja obuhvaća područja Južne gospodarske zone u k.o. VRBA te dio Lučkog područja u k.o. Vrba i k.o. Ruščica, namijenjenih za poduzetničke aktivnosti.

IV. KOEFICIJENTI ZONA (Kz)

Članak 7.

Koeficijent zona (Kz) u općini Gornja Vrba utvrđuju se kako slijedi:

- za I. zonu 1,00
- za II. zonu 0,90
- za III. zonu 0,80

III. KOEFICIJENTI NAMJENE (Kn)

Članak 8.

Koeficijenti namjene (Kn) ovisno o vrsti nekretnine utvrđuje se kako slijedi:

- stambeni prostor i prostor koji koriste neprofitne organizacije – koeficijent 1,00
- garažni prostor – koeficijent 1,00
- neizgrađeno građevno zemljište – koeficijent 0,05
- za poslovni prostor koji služi za proizvodne djelatnosti – koeficijent 1,40
- za poslovni prostor koji služi za ostale djelatnosti – koeficijent 4,20
- za građevno zemljište koje služi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti – koeficijent 0,14 za proizvodnu djelatnost, odnosno koeficijent 0,42 za ostale djelatnosti.
- za poslovni prostor koji služi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti u slučaju kad se poslovna djelatnost ne obavlja više od 6 mjeseci u kalendarskoj godini – koeficijent 1,00 za proizvodnu djelatnost, odnosno koeficijent 2,10 za ostale djelatnosti.
- za građevno zemljište koje služi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti u slučaju kad se poslovna djelatnost ne obavlja više od 6 mjeseci u kalendarskoj godini-koeficijent 0,07 za proizvodnu djelatnost, odnosno koeficijent 0,21 za ostale djelatnosti.

IV. ROKOVI PLAĆANJA KOMUNALNE NAKNADE

Članak 9.

Komunalna naknada plaća se u tri jednaka obroka (četveromjesečno) do 30. travnja, 31. kolovoza i 31. prosinca tekuće godine.

Obveznicima plaćanja komunalne naknade dostavljaju se prema pravomoćnim odnosno konačnim rješenjima tri uplatnice za jednu kalendarsku godinu, sa rokovima dospijeća sukladno stavku 1. ovoga članka.

Članak 10.

Kontrolu naplate komunalne naknade kao i ovrhu provodi Jedinstveni upravni odjel na način i po postupku propisanom zakonom kojim se utvrđuje opći odnos između poreznih obveznika i poreznih tijela koja primjenjuju propise o porezima i drugim javnim davanjima, ako Zakonom o komunalnom gospodarstvu nije propisano drukčije.

V. RJEŠENJE O KOMUNALNOJ NAKNADI

Članak 11.

Rješenje o komunalnoj naknadi donosi Jedinstveni upravni odjel Općine Gornja Vrba, sukladno ovoj Odluci i Odluci o vrijednosti boda komunalne naknade u postupku pokrenutom po službenoj dužnosti.

Rješenje iz prethodnog stavka donosi se do 31. ožujka tekuće godine, ako se Odlukom Općinskog vijeća Općine Gornja Vrba mijenja vrijednost boda ili drugi podatak bitan za njezin izračun u odnosu na prethodnu godinu kao i u slučaju promjene drugih podataka bitnih za utvrđivanje obveze plaćanja komunalne naknade.

Rješenjem o komunalnoj naknadi utvrđuje se:

- iznos komunalne naknade po m² nekretnine;
- obračunska površina nekretnine;
- godišnji iznos komunalne naknade;
- mjesečni iznos komunalne naknade, odnosno iznos obroka komunalne naknade ako se naknada ne plaća mjesečno i;
- rok za plaćanje obroka komunalne naknade.

Godišnji iznos komunalne naknade utvrđuje se množenjem površine nekretnine za koju se utvrđuje obveza plaćanja komunalne naknade i iznosa komunalne naknade po m² površine nekretnine.

Ništavo je rješenje o komunalnoj naknadi koje nema propisani sadržaj sukladno prethodnom stavku.

Rješenje o komunalnoj naknadi donosi se i ovršava u postupku i na način propisan zakonom koji se uređuje opći odnos između poreznih obveznika i poreznih tijela koja primjenjuju propise o porezima i drugim javnim davanjima, ako Zakonom o komunalnom gospodarstvu nije propisano drugačije.

Protiv rješenja o komunalnoj naknadi i rješenja o njegovoj ovrsi te rješenja o obustavi postupka, može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje upravno tijelo županije nadležno za poslove komunalnog gospodarstva.

VI. OSLOBAĐANJE OD PLAĆANJA KOMUNALNE NAKNADE

Članak 12.

Od plaćanja komunalne naknade u potpunosti se oslobađaju:

1. parkovi, groblja, ceste, ulice i ostale javne površine u vlasništvu općine, kao i zgrade u vlasništvu općine Gornja Vrba;
2. zemljište i zgrade vjerskog sadržaja;
3. ustanove područja odgoja, obrazovanja, kulture kojim je osnivač Republika Hrvatska;
4. zemljišta i prostori koji služe u sportske svrhe;
5. zemljišta, zgrade i prostori koje koriste udruge sa sjedištem na području općine Gornja Vrba;
6. ustanove zdravstvene i socijalne zaštite u vlasništvu države i županije.

Članak 13.

Na zahtjev obveznika, za tekuću će se godinu osloboditi plaćanja komunalne naknade osoba koje ostvaruju pravo na socijalnu skrb.

Prilikom podnošenja zahtjeva za oslobađanje plaćanja komunalne naknade obveznik je dužan priložiti dokaz o ispunjavanju uvjeta za oslobađanje. Kao dokaz se smatra rješenje Zavoda za socijalni rad.

Članak 14.

Sredstva iz kojih će se namiriti iznos za slučaj potpunog ili djelomičnog oslobađanja od plaćanja komunalne naknade predviđaju se u proračunu općine Gornja Vrba.

VII. ODLUKA O ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI BODA KOMUNALNE NAKNADE

Članak 15.

Općinsko vijeće odlukom utvrđuje vrijednost boda komunalne naknade do kraja studenog tekuće godine koja se primjenjuje od 1. siječnja iduće godine.

Vrijednost boda komunalne naknade određuje se u eurima po m^2 korisne površine stambenog i poslovnog prostora u prvoj zoni Općine Gornja Vrba, a polazište za utvrđivanje vrijednosti boda je procjena troškova održavanja komunalne infrastrukture iz Programa održavanja komunalne infrastrukture uz uvažavanje i drugih predvidivih i raspoloživih izvora financiranja održavanja komunalne infrastrukture.

Ako Općinsko vijeće ne odredi vrijednost boda komunalne naknade do kraja studenog tekuće godine, za obračun komunalne naknade u slijedećoj kalendarskoj godini, vrijednost boda se ne mijenja.

VIII. OBRAČUN KOMUNALNE NAKNADE

Članak 16.

Komunalna naknada obračunava se po m^2 površine nekretnine za koju se utvrđuje obveza plaćanja komunalne naknade i to za:

- stambeni, poslovni i garažni prostor po jedinici korisne površine koja se utvrđuje na način propisan Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine 40/97, 117/05)
- građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti i neizgrađeno građevinsko zemljište po jedinici stvarne površine.

Iznos komunalne naknade po m^2 površine nekretnine utvrđuje se množenjem

- koeficijenta zone (Kz),
- koeficijenta namjene (Kn) i
- vrijednosti boda komunalne naknade (B).

Formula za obračun komunalne naknade glasi: $KN = B \times Kz \times Kn \times m^2$.

Vrijednost boda jednaka je mjesečnoj visini komunalne naknade po m^2 korisne površine stambenog prostora u I. zoni Općine Gornja Vrba.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

U objektima koji se koriste kao stambeni i poslovni prostor, naknada se obračunava posebno za stambeni, a posebno za poslovni prostor.

U objektima koji se koriste kao poslovni prostor, naknada se obračunava posebno za proizvodni, a posebno za poslovni prostor za ostale namjene.

Članak 18.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, stavlja se van snage Odluka o komunalnoj naknadi ("Službene novine Općine Gornja Vrba" br. 2/18, 6/23).

Svi postupci utvrđivanja komunalne naknade započeti prije stupanja na snagu ove Odluke završit će se sukladno odredbama Odluke iz stavka 1. ovog članka.

Članak 19.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Općine Gornja Vrba".

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE GORNJA VRBA

PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA:
Ivica Ereš

DOSTAVITI:

1. Redakcija "Službenih novina Općine Gornja Vrba",
2. Dokumentacija,
3. Pismohrana.

O B R A Z L O Ž E N J E

nacrta Odluke o komunalnoj naknadi Općine Gornja Vrba

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Odluke o komunalnoj naknadi sadržan je u odredbama članka 95. stavka 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 68/18, 110/18, 32/20, 145/24), kojim je propisana izričita obveza predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave da donese Odluku o komunalnoj naknadi.

Također, pravni temelj nalazi se i u članku 30. Statuta Općine Gornja Vrba („Službene novine Općine Gornja Vrba“, br. 1/21, 2/25), koji definira ovlasti Općinskog vijeća u donošenju općih akata iz samoupravnog djelokruga Općine.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE NOVE ODLUKE

Osnovni razlog za donošenje ove Odluke je **potpuno usklađivanje lokalnog propisa s važećim zakonskim okvirom Republike Hrvatske te proširivanjem obuhvata I. zone na Sjevernu Gospodarsku zonu**.

Ključne promjene i razlozi za implementaciju novog teksta obuhvaćaju:

1. **Uklanjanje oslobađanja za poslovne subjekte:** Dosadašnji tekst Odluke sadržavao je odredbu (bivši Članak 14.) prema kojoj su se investitori u Sjevernoj gospodarskoj zoni izravno oslobađali plaćanja komunalne naknade na rok od pet godina. Članak 95. stavak 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu izričito propisuje da se kroz ovaj opći akt oslobađaju poslovne prostore i građevinska zemljišta koja služe obavljanju poslovne djelatnosti, samo u strogo definiranim kriznim situacijama (npr. prirodne nepogode, epidemije poput COVID-a ili slično). Kako bi se izbjegla eventualna pravna nesigurnost vezana uz ovakav način poticanja poduzetništva kroz Odluku o komunalnoj naknadi, sporna je odredba u potpunosti uklonjena. Poticanje poduzetništva u visini utvrđene komunalne naknade će se nastaviti kroz izradu posebnog Programa potpora kojim će se nastaviti poticati gradnja novih proizvodnih pogona u Sjevernoj Gospodarskoj zoni.
2. **Uvođenje službene valute EUR:** Vrijednost boda komunalne naknade (Članak 15.) i prateći proračunski dokumenti usklađeni su s eurozonom te se iskazuju u eurima (EUR) umjesto u kunama (HRK).
3. **Prebacivanje područja Sjeverne gospodarske zone iz III. u I. zonu komunalne naknade.** Sjeverna Gospodarska zona sa ulicama u kojima je izgrađena komunalna infrastruktura (asfaltirani kolnik, niskonaponska električna energija, javna rasvjeta i vodovod) prebacuje se iz III. zone u I. zonu te će se od sada na te nekretnine primjenjivati koeficijent I. zone koji iznosi 1, a ne kao do sada 0,80. Za ostatak ulica Sjeverne gospodarske zone u kojima nema asfaltnog zastora primjenjivat će se koeficijent II. zone koji iznosi 0,9.

III. FINANCIJSKI UČINAK ODLUKE

Donošenjem ove Odluke ne mijenjaju se bazični koeficijenti zona (Kz) niti koeficijenti namjene (Kn), što znači da se zadržava dosadašnji, stabilni i uravnoteženi model obračuna prema krajnjim obveznicima.

U pogledu gospodarskih subjekata u poslovnim zonama, ova Odluka formalno uspostavlja obvezu plaćanja punog iznosa naknade, čime se osiguravaju namjenski prihodi proračuna za redovno održavanje i građenje komunalne infrastrukture. Istovremeno, planirani poticaji za investitore u potpunosti će biti prebačeni u zasebni, zakonski utemeljeni *Program potpora male vrijednosti*, pa donošenje ove Odluke neće imati negativne efekte na investicijsku klimu u Općini Gornja Vrba.

Slijedom navedenog, predlaže se Općinskom vijeću Općine Gornja Vrba da nakon rasprave prihvati i usvoji predloženi nacrt Odluke o komunalnoj naknadi.