



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/24-03/5
URBROJ: 2170-1-02-00-24-2
Rijeka, 27. veljače 2024.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednice, gospođe Ane Trošelj

Predmet: ALEKSANDAR-SAŠA MILAKOVIĆ – pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Trošelj,

član Gradskog vijeća **ALEKSANDAR-SAŠA MILAKOVIĆ** je, temeljem članka 67. stavka 1. i članka 73. stavka 1. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke, pisanim putem postavio sljedeće pitanje:

„Na 24. sjednici GVGR, diskutirajući o točki dnevnog reda pod brojem 14., a koja se ticala povećanja iznosa poreza na kuće za odmor s dosadašnjih 1,99 eura na 5,00 eura po jednom kvadratnom metru korisne površine kuće za odmor na cijelom području grada Rijeke, čuli smo mišljenje od strane Grada kako je taj porez primjenjiv samo na nekretnine koje se DJELOMIČNO koriste, dok na one koje se UOPĆE NE KORISTE, ovaj porez nije primjenjiv, što rezultira primjenom ovog poreza na 600-tinjak nekretnina, dok bi, kada bi se porez primjenjivao i na one nekretnine koje se UOPĆE NE KORISTE, ovaj broj porastao na skoro 10 000.

Razgovarajući s pravnim stručnjacima, došli smo do saznanja da postoji mogućnost da ovakva interpretacija zakona od strane Grada nije ispravna te da se ovaj porez može primjenjivati i na one nekretnine koje se UOPĆE NE KORISTE. U tekstu ispod šaljem detaljno obrazloženje mišljenja pravnog stručnjaka, a moje pitanje glasi: zbog čega Grad Rijeka primjenjuje predmetni zakon na način da se oporezuju samo nekretnine koje se DJELOMIČNO koriste, ali ne i one koje se UOPĆE NE KORISTE, s obzirom da bi po interpretaciji navedenoj ispod, zakon mogao biti primjenjiv i na njih?

Stava sam da je ovo pitanje od izuzetne važnosti za nekretninsku situaciju u gradu Rijeci s obzirom na galopirajuću stopu povećanja cijena kvadrata stanovanja i cijena dugoročnog najma te da je potrebno istražiti moguće mjere za povećanje priljeva nekretnina na tržište (tj. aktivaciju neaktivnih nekretnina) kako bi se daljnji rast cijena obuzdao.“

Mišljenje pravnog stručnjaka:

Što se tiče prakse o porezu na kuće za odmor, praksa ukazuje na potrebu razlikovanja tri vrste nekretnina u smislu definicije „kuće za odmor“:

1. Nekretnine koje se iz objektivnih razloga (npr. nedovoljna izgrađenost, trošnost) ne mogu koristiti za stalno stanovanje – NE PODLIJEŽU POREZU!

• “Mogućnost korištenja sezonski ili povremeno kuće za odmor u izgradnji dužna je Porezna uprava utvrditi po službenoj dužnosti očividom ili na drugi način prije nego što razreže porez na tu kuću za odmor.” (Odluka Upravnog suda RH, br. Us-4151/95 od 28. ožujka 1995.)

- **“Upravno tijelo ne može razrezati porez na kuću za odmor, a da prethodno ne utvrdi o kakvom se objektu radi, koja je korisna površina i dovršenost objekta.” (Odluka Upravnog suda RH, br. Us1275/95 od 21. prosinca 1995.)**
- **“Kućom za odmor smatra se svaka zgrada dovršena toliko da se može rabiti povremeno ili sezonski.” (Odluka Upravnog suda Republike Hrvatske, br. Us-7300/01 od 22. prosinca 2004.)**

2. Nekretnine koje se koriste za stalno stanovanje ili za gospodarske svrhe (kolokvijalno rečeno: nekretnine stavljene u funkciju) – NE PODLIJEŽU POREZU!

- **“... porez na kuće za odmor plaćaju vlasnici kuća za odmor a kriterij za utvrđivanje statusa kuće za odmor je način njenog korištenja povremeno ili sezonski. Dakle, objekti koji se koriste za stalno stanovanje ne podliježu plaćanju poreza na kuće za odmor” (mišljenje Ministarstva financija KLASA: 410-20/11-01/15, URBROJ: 513-07-21-01/12- 3 od 5.ožujka 2012.”**

3. Sve ostale nekretnine (tj. uže – zgrade i dijelovi zgrada) pogodne za stanovanje – smatraju se „kućama za odmor“ i PODLIJEŽU OVOM POREZU!

- **“(…) kada porezni obveznik na nekretnini ima formalno prijavljeno prebivalište, a trajno radi i boravi u inozemstvu, sama prijava prebivališta ne oduzima kući status kuće za odmor te ista podliježe plaćanju porez na kuće za odmor”. (Mišljenje Ministarstva financija – Porezne uprave, KLASA: 410-20/12-01/53, URBROJ: 513- 07-21-07/13-2 od 11. veljače 2013.)**

Dakle, nije bitno je li nekretnina „prazna“ svih 365 dana u godini ili se koristi nekoliko dana/povremeno/sezonski– kad god nije riječ o objektu koji je u stalnoj funkciji, riječ je o kući za odmor.

Važećim Zakonom o lokalnim porezima propisano je da jedinice lokalne samouprave, a time i Grad Rijeka, pored ostalog, mogu uvesti porez na kuće za odmor. Prema tom Zakonu ovaj porez plaćaju pravne i fizičke osobe koje su vlasnici kuća za odmor. Nadalje, tim istim Zakonom propisano je, uz ostalo, da je „kuća za odmor svaka zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koriste povremeno ili sezonski“.

Slijedom prethodno navedenog, Odlukom o porezima Grada Rijeke, porez na kuće za odmor je utvrđen kao jedan od „gradskih poreza“, a plaća se u iznosu od 5,00 eura po jednom kvadratom metru korisne površine kuće za odmor na cijelom području grada Rijeke.

Prema citiranoj zakonskoj definiciji „kuće za odmor“, da bi se neka nekretnina, odnosno kuća ili stan smatrali kućom za odmor, **mora se koristiti povremeno ili sezonski**. Dakle, kriterij za utvrđivanje statusa kuće za odmor je njeno **korištenje povremeno ili sezonski**. Slijedom toga, kuća ili stan koji se koriste stalno, odnosno u kojima netko stalno boravi, što je pak moguće utvrditi uvidom u potrošnju struje, vode, odvoza smeća i sl., ne može se smatrati kućom za odmor jer se koristi stalno, a ne samo povremeno ili sezonski. Isto tako, prema navedenoj zakonskoj definiciji, stan ili kuća u kojima nitko ne boravi, odnosno **koji se uopće ne koriste**, također ne mogu biti smatrani kućom za odmor, i to bez obzira na činjenicu da su pogodni za stanovanje, jer se **uopće ne koriste**, pa samim tim niti povremeno ili sezonski. Za istaknuti je da je ovakvo tumačenje zakonske definicije pojma „kuće za odmor“ potvrdilo i Ministarstvo financija, Porezna uprava, u svom mišljenju objavljenom na web stranici Ministarstva financija u povodu upita vezano za utvrđivanje i naplatu poreza na kuće za odmor od 11. studenoga 2022. godine.

S obzirom na navedenu zakonsku definiciju pojma „kuća za odmor“, kao i na citirano mišljenje Porezne uprave, stav je stručnih službi Grada Rijeke da nema zakonskog uporišta da se vlasnicima stanova ili kuća koja se uopće ne koriste utvrđuje porez na kuće za odmor, da bi suprotno postupanje svakako dovelo do ukidanja takvih poreznih rješenja u žalbenim postupcima te da bi predlagatelj

Zakona, da je namjeravao pojmom „kuće za odmor“ obuhvatiti i stanove, odnosno kuće koje se uopće ne koriste, to konkretno i jasno propisao.

Slijedom navedenih argumenata, Grad Rijeka porez na kuće za odmor ne utvrđuje vlasnicima zgrada, dijelova zgrada, kuća ili stanova koje se uopće ne koriste.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Marko Filipović

