

ZAPISNIK

s 41. sjednice Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat održane dana 18. prosinca 2024. godine (srijeda) s početkom u 18,00 sati u prostorijama Općine Svetvinčenat (vijećnica).

Prisutni: Dražen Stanić, Saša Obrovac, Igor Macan, Milenko Cukerić, Elvis Cetina, Ivan Bilić, Sebastian Puh

Odsutni: Dalibor Macan, Silvia Nadenić

Ostali: Dean Perković, Alen Doblanović

Predsjednik općinskog vijeća Općine Svetvinčenat konstatira da je na vijeću prisutno sedam (7) vijećnika.

Utvrđivanje Dnevnog reda:

Dražan Stanić, čitanje Dnevnog reda.
Rasprave nije bilo.

Općinsko vijeće Općine Svetvinčenat usvaja sa sedam (7) glasova „za“ Dnevni red. Dražen Stanić daje riječ načelniku Općine Svetvinčenat Deanu Perkoviću da iznese kratko izvješće o učinjenom od protekle sjednice.

Dean Perković izvješćuje:

- Obilježeno 50. godina OŠ Svetvinčenat;
- Potpisivanje Ugovora za dogradnju OŠ Svetvinčenat;
- Vrtić – u fazi ishoda građevinske dozvole; čeka se zadnja suglasnost IDZ-a nakon čeka kreće postupak javne nabave;
- Prezentacija strategije Zelene urbane obnove;
- Status Mandule? – prezentacija projekta
- Potpisivanje Ugovora za reflektore na Suhači;
- U tijeku pripreme za Božićnu bajku;
- U tijeku je adaptacija MPC-a;
- Gotov je glavni projekt za uređenje Place (ITU mehanizmi);
- Obavljeni razgovori s Hrvatskim cestama (zaobilaznica);
- Razgovori sa ŽUC-om – nastavak radova na dionici Svetvinčenat-Smoljanci;
- Održana skupština Vodovod Pula d.o.o.;
- Dvršena 1. faza digitalizacije uprave;
- Obavljeni razgovori s Istarskim cestama (naselje Bankovići);

AD 1.) PITANJA I ODGOVORI

Vijećnik Milenko Cukerić postavlja pitanje vezano uz upit mještana naselja Juršići za postavljanje javne rasvjete (smjer Bankovići).

Načelnik Dean Perković odgovara da je potrebno uputiti službeni dopis u Općinu.

Vijećnik Ivan Bilić postavlja pitanje da li postoji mogućnost sanacije zida u Režancima?

Načelnik Dean Perković odgovara kako će se zid sanirati te da će se zatražiti ponude za sanaciju zida.

Vijećnik Igor Macan osvrće se na novu reformu poreza za iznajmljivače. Smatra da je potrebno da se napravi analiza za djelatnost iznajmljivanja u domaćinstvu. Objašnjava kako povećanje nameta (naročito za manje stanove i sl.) neće biti splativo za iznajmljivanje te govori kako Općina treba donijeti odluku koliko će iznositi porez na nekretnine i paušal (po krevetu).

Nadalje objašnjava kako porez na nekretnine utječe na privatne iznajmljivače:

Primjer.

Kuća za odmor – analiza prihoda i rashoda

Primjer moderne kuće:

- s 3 spavaće sobe,
- top 10% kvalitete,
- lokacija: Svetvinčenat,
- Kapacitet: 6 osoba.

		Kalkulacija na bazi 100 % vlastitih sredstava, u EUR	Kalkulacija na bazi kredita 50 % investicije – kamata 4 %, 20god. u EUR	Kalkulacija na bazi kredita 100 % investicije – kamata 4 %, 20 god. u EUR
1	POVRŠINA BRUTO KUĆE + BAZEN m2	225	225	225
1.1.	Površina kuće – korisna površina u m2	118,35	118,35	118,35
2.	Investicija	450.000,00	450.000,00	450.000,00
3.	PRIHODI	55.000,00	55.000,00	55.000,00
4.	RASHODI	49.857,52	54.357,52	54.357,52
4.1.	Booking (15%+PDV)	10.312,50	10.312,50	10.312,50
4.2.	Čišćenje i posteljina (400 EUR/smjena)	6.000,35	6.000,35	6.000,35
4.3.	Bazen i okoliš (100 EUR/tjedan)	2.200,00	2.200,00	2.200,00
4.4.	Struja i voda – paušalno	3.825,00	3.825,00	3.825,00
4.5.	Porez na nekretnine (5 EUR)	591,75	591,75	591,75
4.6.	Turistička pristojba (60 EUR/ležaj – glavni i pomoćni)	360,00	360,00	360,00
4.7.	Porez na dohodak (III kategorija - 30 EUR/ležaj)	180,00	180,00	180,00
4.8.	Komunalna naknada (Zona 2, Svetvinčenat)	168,89	168,89	168,89
4.9.	Odvoz smeća (na bazi 22 tjedna god.)	248,58	248,58	248,58
4.10.	Turistička članarina	35,82	35,82	35,82
4.11.	Amortizacija (20 god.)	22.500,00	11.250,00	0,00
4.11a.	Kredit (20 god.)	0,00	15.750,00	31.500,00
4.12.	Poklon paketi za gosta	450,00	450,00	450,00
4.13.	Internet	381,00	381,00	381,00
4.14.	TV – MAX TV	451,20	451,20	451,20
4.15.	HRT pristojba	127,44	127,44	127,44
4.16.	Održavanje nekretnine (popravci; paušalno)	2.025,00	2.025,00	2.025,00
	NETO DOBIT/GUBITAK	5.142,48 EUR	642,48 EUR	-3.857,52 EUR

NAPOMENE:

- Procjena popunjenosti: 22 tjedna / 15 smjena;
- Booking: u obzir uzeta provizija booking.com (vlasnik sam iznajmljuje);
- Članarina TZ: visina godišnjeg paušalnog iznosa članarine po glavnom krevetu iznosi 5,97 EUR, a za pomoćne krevete umanjuje se za 50 % (godišnji paušalni iznos za pomoćni krevet iznosi 2,99 EUR);
- Odvoz smeća: na bazi spremnika od 240 litara (14,20 EUR/mj) i na bazi 22 tjedna (8,92 EUR/vožnja) odvoženja otpada i popust 40 %;

- Porez na dohodak: na bazi min. poreza za 3. kategoriju, a moguće je od 30-150 EUR po ležaju za 3. kategoriju;
- HRT pristojba: 10,62 EUR/mj.;
- Internet: kalkulacija 31,75 EUR/mj.;
- MAX TV: paket 37,60 EUR/mj. (sport i EU programi);
- Komunalna naknada: Svetvičenat, zona 2, bod-0,45 EUR/m2.**KOMENTAR:**

S obzirom na reformu porezne politike oporezivanja privatnih iznajmljivača ova analiza daje jedan osvrt na djelatnost iznajmljivanja u domaćinstvu.

Za primjer je uzet jedan jako uspješan primjer, kvalitetnog smještaja koji privlači goste više platežne. I na to primjeru se pokazuje da je ovaj posao jedino profitabilan ako iznajmljivač ima osigurano cca 50 % vlastitog kapitala, a 50 % financiranja osigurava kroz kreditno zaduženje. Čak i u tom slučaju realno nakon što se plati sve troškove dobiti nema već je jedina dobit vrijednost same nekretnine nakon ulaganja, odnosno povećanje dugoročne imovine nakon 20 godina iznajmljivanja.

Analiza je rađena s idejom da se realno predstavi ovo poslovanje, pogotovo u kontekstu donošenja odluka o visini poreznog opterećenja koje je u domeni jedinica lokalne samouprave. Ukoliko se odluke budu donosile na način da se ide prema maksimalnim iznosima, jedino bi logično bilo da se 100 % tako prikupljenih sredstava odmah ulaže natrag u turistički sektor odnosno one investicije koje bi trebale doprinijeti razvoju i atraktivnosti destinacije kako bi se time stvorili uvjeti za povećanje cijena i popunjenosti objekata za smještaj gostiju.

Ukoliko tome ne bude tako, može se očekivati da će kroz neko vrijeme sve više i više iznajmljivača odustati od ovog posla te će svoje nekretnine prenamijeniti ili prodati. Prenamijena znači da će one služiti stalnom stanovanju i to će uzrokovati pad cijena nekretnina i značajan pad potrošnje u destinaciji.

Prosječna turistička potrošnja je cca 100 EUR/dnevno po gostu, to znači na primjeru Općine Svetvinčenat i brojcima noćenja oko 200 000 godišnje, da je trenutna potrošnja 20.000.000,00 EUR.

Kad bi se sve nekretnine koristile za stanovanje, prosječno s četveročlanom obitelji u cca 500 kuća, može se računati s prosječnom mjesečnom potrošnjom po obitelji u iznosu od 3.000,00 EUR, odnosno 36.000,00 EUR godišnje te na bazi 500 kuća 1.800.000,00 EUR ukupne godišnje potrošnje. To znači da turistička djelatnost donosi u 18.200.000,00 EUR godišnje više potrošnje nego dugoročni najam (stanovanje). Logično je zaključiti da bi ovakav smjer značajno ugrozio niz ostalih pratećih djelatnosti te možemo izvesti zaključak, da je potrebno jako pažljivo pristupiti donošenju Odluka, kako se zbog nedostataka jasnih informacija na bi ugrozila djelatnost od koje većina stanovništva danas živi.

Na što JLS može utjecati:

Kuće za odmor imaju 400 % višu komunalnu naknadu od stambenog prostora. Odvoz smeća je značajno skuplji od stambenih nekretnina, a plaća se i kad nema odvoza. U domeni JLS-a je iznos poreza na nekretnine te iznos paušalnog poreza na dohodak.

Na visinu turističke pristojbe JLS može utjecati jer je Načelnik po funkciji ujedno i predsjednik TZ-a.

Hipotetski, kad kuća za odmor ne bi bilo (a neće ih biti ukoliko ovaj posao ne bude isplativ) sa pozicije proračuna JLS, možemo zaključiti:

- ekstra prihod od komunalne naknade se smanjuje na četvrtinu, jer kuće za odmor postaju kuće za stanovanje.
- Nema prihoda od poreza na nekretnine jer se u njima trajno živi.
- Nema prihoda od paušalnog poreza na dohodak, a povećava se osnovni prohod od poreza na dohodak ako se kuće trajno nasele.
- Nema prihoda od turističke pristojbe, ni turističke članarine.
- Prihodi komunalnog poduzeća padaju, a rastu troškovi jer će se usluga obavljati cijelu godinu. To posljedično znači povećanje cijene usluge za sve stanovnike.
- Ostale djelatnosti na koje turisti troše onih 18.200.000,00 eura nestaju a time i radna mjesta pa je u konačnici pitanje tko bi uopće naselio postojeće nekretnine?

Prijedlog:

Kod Odluke o visini poreza na nekretnine:

Ili izabrati najmanji iznos, a ukoliko se ide prema većem iznosu odmah na istoj Sjednici donijeti Odluku o ulaganjima u tirstičke atrakcije, a u koje odlučiti u suradnji s iznajmljivačima kako bi one u stvarnosti uzrokovala veće prihode iznajmljivačima.

Kod Odluke o visini paušalnog poreza na dohodak:

Isto kao i prijašnji porez.

Kroz naredne mjesece: razmotriti visinu komunalne naknade za iznajmljivače i visinu turističke pristojbe, na način ili da se adekvatno poveća kvaliteta usluge ili da se smanje nameti.

Načelnik odgovara kako je tema otvorena na sjednici Turističke zajednice. Porez mora nadomjestiti inflaciju, dio ide za infrastrukturu.

Milenko Cukerić smatra kako iznajmljivači nisu nigdje priznati.

Dražen Stanić, nažalost moramo se prilagoditi zakonodavcu a s druge strane gledati što mi možemo za naše mještane da li ulagati u infrastrukturu ili u sadržaje.

Nadalje postavlja pitanje u svezi defibrilatora.

Načelnik odgovara kako je održan sastanak na tu temu te se planiraju edukacije za svakog djelatnika.

Nadalje Dražen Stanić postavlja pitanje vezano u potvrde za rukovanje pesticidima, iste će uskoro isteći, tko će to dalje voditi.

Načelnik odgovara kako će se razgovarati sa ravnateljem Instituta za poljoprivredu i turizam.

Nadalje Predsjednik vijeća u svezi puteva u selima te saniranje istih.

Načelnik konstatira kako općina redovito postupa po tim upitima.

AD 2)

Općinsko vijeće Općine Svetvinčenat usvaja sa sedam (7) glasova „za“ zapisnik s 40. sjednice Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat održane dana 28. studenoga 2024. godine.

AD 3)

Materijal dostavljen uz poziv.

Načelnik kratko izvješćuje o prijedlogu Proračuna za 2025. godinu te Programima.

Temeljni prihodi porez na dohodak. Prihodi od poslovne namjene (koncesije i drugo), donacije. Od druge godine možemo započeti s riznicom (za vrtić). Očekuje nas puno projekata i radova.

Rashodi:

Povećanje plaća za 10 % kroz jednu godinu (vrtić i JUO ispod razine). Stavka za lokalne izbore. JUO povećanje za dokumentaciju (elaborati, pošta, hep). Rashodi za program Libusoft; kredit; sufinanciranje vanjskog vrtića; povećanje plaća za matični vrtić (2 nove djelatnice); stipendije; autobusi; Trg putem ITU mehanizma; Ministarstvo kulture dokumentacija; sredstva za SF; Civilno društvo; prijekt zaklade Adris; socijala i zdravstvo sufinanciranje vozila Društvu distrofičara Istre, Projekt pomoći u kući, CP 521; Otplata kredita bolnica Rovinj; Kapitalna potpora Savičenta doo; Članarine (LAG, Lagur); Izdatak za JVP; Imovina; Komunalna infrastruktura (javna rasvjeta); Okvirni sporazum za Ceste d.o.o.; Javne zelene površine (javna nabava); održavanje groblja; Prostorno uređenje; Sredstva za vlasititi pogon.

Nadalje vijećnik Igor Macan postavlja pitanje u svezi plaća te koliko se povećala ista i u kojem postotku.

Načelnik odgovara kako se djelatnicima općine povećala 2 puta, djelatnicima vrtića 5 puta. 25 % povećanje, ispod prosjeka, tendencija rasta plaća.

Vijećnik Ivan Bilić, u svezi odnosa u vrtiću i funkciniranja.

Načelnik odgovara kako je u svakodnevnoj komunikaciji s ravnateljicom te potvrđuje kvalitetnu radnu atmosferu.

Rasprava se zatvara.

AD 3.1.)

Radni materijal dostavljen uz poziv.

Kratko izvješćuje načelnik.

Programom se utvrđuje opis i opseg radova gradnje objekata i uređaja kom. infrastrukture Općine Svetvinčenat u 2025. godini. Nadalje obrazlaže financijski plan. Rasprave nije bilo.

Općinsko vijeće sa 7 (sedam) glasa „za“ donosi Program gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture Općine Svetvinčenat za 2025. godinu.

Ova Program stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Svetvinčenat a primjenjuje se od 1.1.2025. godine.

AD 3.2.)

Radni materijal dostavljen uz poziv.

Kratko izvješćuje načelnik.

Program utvrđuje opis i opseg radova održavanja komunalne infrastrukture Općine Svetvinčenat u 2025.godini s procjenom pojedinih troškova. Nadalje financijski plan.

Rasprave nije bilo.

Općinsko vijeće sa 7 (sedam) glasa „za“ donosi Program održavanja komunalne infrastrukture Općine Svetvinčenat u 2025. godinu.

Ova Program stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Svetvinčenat a primjenjuje se od 1.1.2025. godine.

AD 3.3.)

Radni materijal dostavljen uz poziv.

Kratko izvješćuje načelnik.

Program utvrđuje trošenje javnog novca raspodjelom proračunskih prihoda za 2025. godinu po pojedinim područjima i korisnicima. Osiguravaju se potrebe stanovnika za predškolski odgoj, obrazovanjem kulturu, sport, civilno društvo, organiziranje i provođenje zaštite i spašavanja i socijalna skrb i zdravstvo.

Rasprave nije bilo.

Općinsko vijeće sa 7 (sedam) glasa „za“ donosi Program javnim potreba društvenih djelatnosti Općine Svetvinčenat za 2025. godinu.

Ova Program stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Svetvinčenat a primjenjuje se od 1.1.2025. godine.

AD 3.4.)

Radni materijal dostavljen uz poziv.

Kratko izvješćuje načelnik.

Odlukom se uređuje način izvršavanja Proračuna općine za 2025. godinu, upravljanje prihodima i izdacima Proračuna, prava i obveze korisnika proračunskih sredstava. Nadalje detaljnije obrazloženje prijedloga Odluke.

Rasprave nije bilo.

Općinsko vijeće sa 7 (sedam) glasa „za“ donosi Odluku o izvršavanju Proračuna Općine Svetvinčenat za 2025. godinu.

Ova Program stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Svetvinčenat a primjenjuje se na Proračun za 2025. godine.

AD 4)

Radni materijal dostavljen uz poziv.

Kratko izvješćuje pročelnik Alen Doblanović.

Granice nisu sporne ali su nelogične.

Igor Macan postavlja pitanje zašto Zavod za prostorno uređenje mora donijeti mišljenje na što pročelnik odgovara kako moraju dati službeno mišljenje sukladno Zakonu. Sukladno Odluci sklopiti će se Sporazum o određivanju granice između Općine Svetvinčenat i Općine Marčana.

Rasprava se zatvara.

Općinsko vijeće sa 7(sedam) glasova „za“ donosi Odluku o određivanju granice između naselja Butkovići i naselja Orbanići.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Svetvinčenat“.

AD 5)

Radni materijal dostavljen uz poziv.

Pročelnik kratko izvješćuje.

Turističko vijeće Općine Svetvinčenat dalo suglasnost na predmetnu Odluku. Nadalje kratko obrazloženje na što se odnosi zabrana radova.

Rasprave nije bilo.

Općinsko vijeće sa 7(sedam) glasova „za“ donosi Odluku o privremenoj zabrani izvođenja radova tijekom turističke sezone u 2025.godini na području Općine Svetvinčenat.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Svetvinčenat“.

AD 6)

Radni materijal dostavljen uz poziv.

Kratko izvješćuje pročelnik.

Programom se propisuje korištenje sredstava općine za 2025.godinu ostvarenih od prodaje, zakupa polj zemljišta, zakupa za ribnjake u vl RH i dr. kako je opisano u Programu.

Rasprave nije bilo.

Općinsko vijeće sa 7(sedam) glasova „za“ donosi Program korištenja sredstava ostvarenih od zakupa, prodaje i privremenog korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH i zakupa za ribnjake na području Općine Svetvinčenat za 2025. godinu.

Ovaj Program objavit će se u Službenim novinama Općine Svetvinčenat, a stupa na snagu 1. siječnja 2025. godine.

AD 7)

Radni materijal dostavljen uz poziv.

Kratko izvješćuje pročelnik.

Programom se planira u 2025. godini ostvariti naknada za zadržavanje u prostoru u ukupnom iznosu od 2.500,00 eura.

Rasprave nije bilo.

Općinsko vijeće sa 7(sedam) glasova „za“ donosi Program korištenja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru za 2025. godinu.

Ovaj Program će se objaviti u „Službenim novinama Općine Svetvinčenat, a stupa na snagu 1. siječnja 2025. godine.

AD 8)

Radni materijal dostavljen uz poziv.

Kratko izvješćuje pročelnik.

Radi se o 4 k.č. br. za koje je izvršen cijeli postupak za zakup.

Za k.č. br. 23328/3, 2330/5 sve k.o. Juršići, najpovoljniji ponuditelj Goran Orlić.

Za k.č. br. 647/1, 647/3 sve k.o. Svetvinčenat, najpovoljniji ponuditelj Z.M. Development d.o.o..

Rasprave nije bilo.

Općinsko vijeće sa 7(sedam) glasova „za“ donosi Odluku o izboru najpovoljnijih ponuda za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH na području Općine Svetvinčenat.

Ova Odluka objavit će se u „Službenim novinama Općine Svetvinčenat“.

AD 9)

Radni materijal dostavljen uz poziv.

Kratko izvješćuje pročelnik.

Odlukom se usklađuju valute u euro. U Odluci o komunalnom redu („Službene novine Općine Svetvinčenat“ br. 5/20, 6/20, 5/22), iza članka 3. dodaje se članak 3.a., mijenja se članak 155., 156., 157., 158.

Rasprave nije bilo.

Općinsko vijeće sa 7(sedam) glasova „za“ donosi Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom redu.

Ove Izmjene i dopune Odluke o komunalnom redu stupaju na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Svetvinčenat.

Sjednica Općinskog vijeća završava u 20,00 sati.

Zapisničar

Carla Frankola Škabić

Predsjednik Općinskog vijeća

Dražen Stanić