



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA JANJINA
JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL



Klasa: 415-01/26-01/01
Urbroj: 2117/06-03-26-01
Janjina, 7. 2. 2026.

O B A V I J E S T

Obavještavamo sve vlasnike nekretnina koji imaju obvezu plaćanja poreza na nekretnine da je Hrvatski sabor 13. 12. 2024. usvojio Zakon o izmjeni i dopuni Zakona o lokalnim porezima (Narodne novine, br. 152/24.). Zakon možete pronaći na poveznici https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2024_12_152_2504.html. Ovim se izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim porezima prestaje naplaćivati porez na kuće za odmor, a započinje se naplaćivati porez na nekretnine.

Temeljem čl. 12. st. 2. i čl. 20. Zakona o lokalnim porezima (Narodne novine, br. 115/16., 101/17., 114/22., 114/23. i 152/24.) i Odluke o porezima Općine Janjina (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, br. 21/25.) Jedinstveni upravni odjel je dužan zadužiti i naplaćivati porez na nekretnine.

Čl. 25. Zakona propisuje obveznike plaćanja poreza: „*Porez na nekretnine plaćaju domaće i strane, pravne i fizičke osobe koje su vlasnici nekretnina na dan 31. 3. godine za koju se utvrđuje porez. Iznimno od st. 1. ovog članka, ako se ne može utvrditi vlasnik, porez na nekretnine plaća korisnik nekretnine određen prema odredbama propisa kojim se uređuje komunalno gospodarstvo*“.

Čl. 27. Zakona propisuje da se porez na nekretnine ne plaća na nekretnine:

- „1. koje služe za stalno stanovanje (najmanje 10 mjeseci u godini), pri čemu se prijava prebivališta na nekretnini ne smatra dokazom činjenice stalnog stanovanja,
2. koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu za stalno stanovanje (najmanje 10 mjeseci u godini),
3. koje se u poslovnim knjigama trgovačkih društava vode kao nekretnine namijenjene prodaji, ako je od dana unosa u poslovne knjige do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci,
4. preuzete u zamjenu za nenaplaćena potraživanja, ako je od dana preuzimanja do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci,
5. u slučajevima kada se iz svih okolnosti može utvrditi da je onemogućena stambena namjena nekretnine (ukoliko ne postoji infrastruktura ili oprema ili uređaji koji zamjenjuju priključak na infrastrukturu),
6. koje domaćinu određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost služe za stalno stanovanje.“

Temeljem čl. 10. Odluke porez se plaća jednom godišnje i to:

- Janjina, Popova Luka, Drače i Sreser u vidini 5,00 EUR po četvornom metru korisne stambene površine stambene građevine ili stana, te
- Dol, Gornje Zastranje, Jurkovići, Žarma, Osobjava i Zabreže u visini 3,00 EUR po četvornom metru korisne stambene površine stambene građevine ili stana.

Čl. 25. Zakona: „Obaveza plaćanja poreza na dohodak od iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj putnicima i turistima i organiziranja kampova prema odredbama propisa o porezu na dohodak, obaveza plaćanja drugih poreza s osnove obavljanja djelatnosti te prijava prostora kao nekomercijalnog smještaja nema utjecaja na utvrđivanje statusa nekretnine za potrebe utvrđivanja poreza na nekretnine.“

Temeljem čl. 27 st. 3. i st 5.: „Radi dokazivanja da se radi o nekretnini koja služi za stalno stanovanje, u skladu sa stavkom 1. točkom 1. ovoga članka, porezni obveznik dužan je na poziv poreznog tijela dokazati činjenicu stalnog stanovanja.“

Činjenica stalnog stanovanja se može dokazivati računima za električnu energiju ili potrošnju vode iz kojih se vidi odgovarajuća stalna potrošnja u dužem razdoblju unutar jedne godine, dostavom ugovora o trajnom najmu potvrđenog od strane porezne uprave, dostavom potvrde o odabiru obiteljskog liječnika te dostavom osobne iskaznice na uvid i sl.)

U svrhu točnog obračuna poreza na nekretnine molimo Vas da izvršite kontrolu svih podataka kojima za Vašu nekretninu raspolaže Općina Janjina:

- Neto korisne površine građevina u Vašem vlasništvu,
- Adresu građevine,
- Vašu adresu dostave pismena,
- Česticu zemlje/zgrade,
- Eventualnog opunomoćenika za zaprimanje pismena, (poželjno je da strani državljani imaju svoje opunomoćenike na području RH),
- E-adresu za zaprimanje pismena, (potrebno popuniti i dostaviti priloženu privolu za upotrebu podataka),
- Status nekretnine (stalno stanovanje, ugovor o trajnom najmu, onemogućena stambena namjena i sl.).

Neto korisnu površinu građevine je moguće utvrditi uvidom u projektnu dokumentaciju ukoliko istu posjedujete (priložite presliku projekta), odnosno neposrednim terenskim mjerenjem uz nazočnost službene osobe. Ukoliko podaci ne odgovaraju već postojećim podacima iz evidencije, službena osoba će na poziv izvršiti terensko mjerenje.

Popunjeni obrazac s Vašim podacima ste nam dužni dostaviti poštom: OPĆINA JANJINA, PRIŠLIĆI 13, 20246 JANJINA, ili e-porukom na adresu: janjina@janjina.hr do 31. 3. 2026..

Ukoliko u zakonski propisanom roku, do 31. 3. 2026., ovom Odjelu ne dostavite traženo smatrati ćemo da ste suglasni sa podacima kojima Općina Janjina već raspolaže, te će se prema istima odrediti obveza plaćanja poreza.

Za sve potrebne informacije stojimo Vam na raspolaganju u radnom vremenu za stranke svakim radnim danom od 8:00 do 12:00 sati. Kontaktirati nas možete osobno na adresi Prišlići 13, telefonskim pozivom na 020/741-369 ili e-porukom na e-adresu: janjina@janjina.hr.

OPĆINA JANJINA
JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL