

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", broj 25/19), člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG" broj 2/18 i 34/19) i člana 73 stav 1 tačka 9 Statuta Prijestonice ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 49/18), Skupština Prijestonice Cetinje, na sjednici od _____2019. godine, donijela je

O D L U K U

O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Prijestonice Cetinje, određuju korektivni koeficijenti za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, određuju poreske stope ,kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

UPOTREBA RODNO OSJETLJIVOG JEZIKA

Član 2

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze za fizička lica u ženskom rodu.

PREDMET OPOREZIVANJA I PORESKA OSNOVICA

Član 3

Nepokretnostima u smislu ove odluke smatraju se:

- građevinski objekti (stambeni, poslovni, stambeno-poslovni, objekti u izgradnji, pomoćni, nepokretni privremeni objekti i drugi objekti),
- zemljište (građevinsko,šumsko, poljoprivredno i ostalo),
- posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, nestambeni prostori, garaže, odnosno garažna mjesta i dr).

Član 4

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti koja predstavlja vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

Tržišna vrijednost nepokretnosti utvrđuje se primjenom Zakona o porezu na nepokretnosti, kriterijuma propisanih Uredbom o bližim kriterijumima i metodologijom za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti i ovom odlukom.

KOREKTIVNI KOEFICIJENTI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Član 5

Opštinski koeficijent nepokretnosti za određivanje prosječne tržišne cijene m² stambenog prostora iznosi 0,80.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija iznosi 1,10.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² pomoćnog

objekta, nestambenog prostora, garaža, garažnog mjesta i podruma iznosi 0,30.
Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² objekta u izgradnji iznosi 0,40.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² nepokretnog privremenog objekta iznosi 0,50.

Član 6

Tržišna vrijednost nepokretnosti, koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama, koje su utvrđene odlukom kojom se uređuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i iznosi:

Zona	Koeficijent
Ia, Ib i Ic	1,30
II	1,10
IIIa i IIIb	1,00
IV	0,90
V	0,80
VI	0,70
VII	0,30

Član 7

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišna vrijednost nepokretnosti objekta određuje se tako što se ukupan broj bodova utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta, dijeli sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat, koji bez bodova za elemente koji uvećavaju vrijednost objekta po osnovu kvaliteta iznosi 465.

Elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta za stambene objekte, pomoćne objekte, nestambene prostore, garaže, garažna mjesta i podruma su:

1. Tip gradnje
 - 1.1 montažni objekti (drveni, limeni, gvozdni).....100
 - 1.2 drvena međuspratna konstrukcija i zidovi od opeka i kamena (stare, kamene i nerenovirane kuće)130
 - 1.3 klasična gradnja (tvrdi materijal)220
2. Krov
 - 2.1 objekat ima krov uključujući i ravan krov..... 20
3. Tip fasade
 - 3.1 klasična fasada (malter)10
 - 3.2 fasada sa termičkom izolacijom (demit fasada).....15
 - 3.3 fasada obložena ciglom20
 - 3.4 fasada obložena prirodnim kamenom30
 - 3.5 fasada obložena mermerom40
4. Spoljašnja oprema
 - 4.1 drvena vrata i prozori15
 - 4.2 stolarija od aluminijuma ili PVC20

4.3 stolarija kombinacija drvo i PVC.....	25
4.4 drvene škure i roletne	10
4.5 aluminijumske ili PVC škure ili roletne	15
5. Podovi	
5.1 uređeni podovi (laminat, keramika i dr.).....	5
5.2 uređeni podovi (parket)	10
6. Sanitarna oprema	
6.1 uređeno kupatilo (tuš kada , wc)	20
6.2 djelimično uređeno kupatilo	10
7. Vodovod	
7.1 vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu	20
7.2 vodovodna instalacija priključena na bunar - bistijerna	10
8. Kanalizacija	
8.1 kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu	20
8.2 kanalizacija priključena na septičku jamu	10
9. Električna instalacija	20
10. Telefonska instalacija	10
11. Grijanje	
11.1 Centralno grijanje	20
11.2 Ostali načini grijanja	10
12. Prilaz sa asfaltnog puta.....	20
13. Lift u zgradi.....	20
Elementi koj uvećavaju vrijednost objekta:	
14. Bazen za kupanje.....	50
15. Sauna	20

Član 8

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti -zemljišta iznosi:

1. građevinsko zemljište, zavisno od stepena izgrađenosti-komunalne opremljenosti, sledećim elementima: kanalizacija, vodovod, el.energija, asfaltni put - građevinsko zemljište koje je potpuno komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, el.energija, asfaltni put)	1,00
- građevinsko zemljište koje je djelimično komunalno opremljeno, (posjeduje dva od gore navedenih elemenata)	0,80
2. poljoprivredno obradivo.....	0,70
3. poljoprivredno neobradivo.....	0,40
4. šumsko zemljište.....	0,20
5. ostalo zemljište	0,10

Član 9

Vrijednost građevinskog objekta, umanjuje se 1,00% za svaku godinu starosti

objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije, s tim da umanjenje može iznositi najviše 60,00% vrijednosti objekta.

Član 10

PORESKE STOPE

Stopa poreza na nepokretnosti primjenjuje se na utvrđenu tržišnu vrijednost, i iznosi za:

1. Građevinske objekte :
- stambeni objekat i stan.....0,25%
 - poslovni objekti i poslovne prostorije..... 0,60%
 - proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti)0,25%
 - skladišta i magacini.....0,30%
 - stambeno-poslovni objekat..... 0,30%
 - garaže, garažna mjesta, podrumi, nestambeni prostor i pomoćni objekti.....0,25%
 - objekat u izgradnji.....0,25%
 - nepokretni privremeni objekat.....0,25%
2. Zemljište:
- građevinsko zemljište..... 0,50%
 - poljoprivredno zemljište0,27%
 - šumsko zemljište0,25%
 - ostalo zemljište..... 0,25%

Član 11

Stopa poreza nepokretnosti za sekundarni stambeni objekat, odnosno stan iznosi.....0,50%;

Stopa poreza nepokretnosti za bespravni objekat:

- kojim se rješava stambeno pitanje iznosi.....0,30%
- kojim se ne rješava stambeno pitanje iznosi.....0,60%

Stopa poreza nepokretnosti na neizgrađeno građevinsko zemljište iznosi.....1,00%

Član 12

PORESKA PRIJAVA

Obrasci poreskih prijava za utvrđivanje poreza na nepokretnosti PPN1 i PPN2 su sastavni dio ove odluke.

UTVRĐIVANJE, NAPLATA I KONTROLA POREZA

Član 13

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda.

Uplata sredstava od poreza na nepokretnosti vrši se na račun Budžeta Prijestonice Cetinje, shodno propisu kojim se uređuje način uplate javnih prihoda.

SHODNA PRIMJENA PROPISA

Član 14

Na sva pitanja koja se odnose na predmet oporezivanja, poreskog obveznika, poreske osnovice, oslobađanja, olakšica i kaznene odredbe koja nijesu uređena ovom odlukom, primjenjivaće se odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15

Početak primjene ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG-Opštinski propisi", broj 48/15 i 15/18).

Član 16

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi, a primjenjivaće se od 01. januara 2020.godine.

**Broj:01-
Cetinje,_____2019.godine**

**SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE
P R E D S J E D N I C A
Maja Četković**

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o porezu na nepokretnosti sadržan je u odredbama: Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", broj 25/19), Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG"broj 2/18) i Statuta Prijestonice ("Službeni list CG-Opštinski propisi"broj 9/19).

Član 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisuje da porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

Član 38 stav tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisuje da Skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze ,takse,naknade i

druge sopstvene prihode.

Član 73 stav 1 tačka 9 Statuta Prijestonice propisuje da Skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknada i druge sopstvene prihode.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE: Skupština Crne Gore je 4. aprila 2019. godine donijela Zakon o porezu na nepokretnosti. Članom 26 Zakona je propisano da će se propisi za njegovo sprovođenje donijeti najkasnije u roku od šest mjeseci od njegovog stupanja na snagu. Kako je jedan od propisa za sprovođenje ovog zakona odluka o porezu na nepokretnosti, pristupilo se radu na ovoj odluci.

III SADRŽAJ ODLUKE

Ovom odlukom uveden je porez na nepokretnosti na teritoriji Prijestonice Cetinje, uređena upotreba rodno osjetljivog jezika i određeni koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Odlukom su određene poreske stope, poreske olakšice, određen organ lokalne uprave za utvrđivanje, naplatu i kontrolu poreza, utvrđena poreska prijava, kao i shodna primjena propisa i završne odredbe.

U postupku donošenja ove odluke, Sekretarijat za finansije i ekonomski razvoj, saglasno članu 22 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“, broj 30/13), organizovao je javnu raspravu povodom Nacrta odluke, koja je određena u trajanju od 26. novembra do 11. decembra 2019. godine. Nakon sprovedene javne rasprave, sumirajući sve primjedbe, sugestije i predloge koji su date u toku trajanja javne rasprave i njihovu osnovanost, obrađivač je sačinio Izvještaj o sprovedenoj javnoj raspravi, nakon čega je utvrđen Predlog odluke koji je dostavljen Skupštini na razmatranje.

Shodno naprijed navedenom, predlaže se da Skupština Prijestonici Cetinje donese Odluku o porezu na nepokretnosti.

IV SREDSTVA ZA REALIZACIJU

Za realizaciju ove odluke nije potrebno obezbijediti sredstva u Budžetu Prijestonice.

SEKRETARIJAT ZA FINANSIJE I EKONOMSKI RAZVOJ

SEKRETARKA,

Branka Radović, dipl. ecc

PORESKA PRIJAVA

za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za
fizička lica za _____ godinu

PRIJESTONICA CETINJE

I Identifikacija poreskog obveznika

OBRAZAC PPN1

1.	Ime i prezime	
2.	Matični broj	
3.	Adresa (ulica, broj, mjesna zajednica)	
4.	Lice zaposleno (navesti gdje)/penzioner	
5.	Broj telefona	
6.	Da li više od jedne osobe posjeduje ovu nepokretnost	<input type="checkbox"/> da <input type="checkbox"/> ne

II Ako postoji više vlasnika prava na nepokretnosti, navedite vlasnike prava i njihov udio:

Ime i prezime	Matični broj	Udio	Adresa

III Vrsta građevinskog objekta

Vrsta građevinskog objekta		
1. Stambeni objekat / stan		
2. Poslovni objekat / poslovni prostor		
3. Stambeno-poslovni prostor		
4. Garaže i pomoćni objekti		
5. Objekat u izgradnji		
6. Nepokretni privremeni objekat		
7. Sekundarni stambeni objekat		
8. Bespravni objekat – kojim se rješava stambeno pitanje		
9. Bespravni objekat kojim se ne rješava stambeno pitanje		

IV Vrsta imovinskih prava

	Pravo vlasništva
	Pravo suvlasništva
	Pravo korišćenja

V U koliko se radi o građevinskom objektu koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja navesti članove domaćinstva:

Ime	Matični broj	Rodbinska veza	Datum rođenja

VI Opis nepokretnosti

1. Adresa nepokretnosti (ulica, broj, broj zgrade, ulaza, odnosno mjesto i MZ) _____
 _____.

2. Broj lista nepokretnosti _____ Broj parcele _____ KO _____

3. Da li je ovaj građevinski objekat do sada registrovan kod Uprave za nekretnine?
 da ne

4. Veličina građevinskog objekta _____ m² (površina unutrašnjosti).

5. Ukoliko se radi o građevinskom objektu sa više stambenih jedinica, na više spratova, gdje se tačno nalazi _____

prizemlje

podrum

potkrovlje

sprat

VII Kvalitet nepokretnosti

Datum izgradnje objekta _____

Datum zadnje rekonstrukcije _____

(Zaokružiti sljedeće)

1. Tip gradnje:

1.1 montažni objekti (drveni, limeni, gvozdeni)

1.2 drvena međuspratna konstrukcija i zidovi od opeka i kamena (stare, kamene i nerenovirane kuće)

1.3 klasična gradnja (tvrdi materijal)

2. Krov:

2.1 objekat ima krov uključujući i ravan krov

3. Tip fasade:

3.1 klasična fasada (malter)

3.2 fasada sa termičkom izolacijom (demit fasada)

3.3 fasada obložena ciglom

3.4 fasada obložena prirodnim kamenom

3.5 fasada obložena mermerom

4. Spoljašnja oprema:

- 4.1 drvena vrata i prozori
- 4.2 stolarija od aluminijuma ili PVC
- 4.3 stolarija kombinacija drvo i PVC
- 4.4 drvene škure i roletne
- 4.5 aluminijumske ili PVC škure ili roletne

5. Podovi:

- 5.1 uređeni podovi (laminat, keramika i dr.)
- 5.2 uređeni podovi (parket)

6. Sanitarna oprema:

- 6.1 uređeno kupatilo (tuš kada , wc)
- 6.2 djelimično uređeno kupatilo

7. Vodovod

- 7.1 vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu
- 7.2 vodovodna instalacija priključena na bunar - bistijerna

8. Kanalizacija

- 8.1 kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu
- 8.2 kanalizacija priključena na septičku jamu

9. Električna instalacija

10. Telefonska instalacija

11. Grijanje:

- 11.1 Centralno grijanje
- 11.2 Ostali načini grijanja

12. Prilaz sa asfaltnog puta

13. Lift u zgradi

Dopunski elementi koji uvećavaju vrijednost objekta:

14. Bazen za kupanje

15. Sauna

VIII Opis zemljišta koji čini cjelinu sa stambenim objektom

1. Navesti površinu zemljišta i to u m²:

- dvorište
- bašta
- voćnjak
- ostalo

IX Opis promjena vlasništva i drugih promjena na stambenoj jedinici

1. Da li je ovaj građevinski objekat u dosadašnjem periodu kod poreskog organa evidentirana na ime sadašnjeg vlasnika?

_____ da _____ ne

2. Ako je došlo do promjene navesti prethodnog vlasnika i po mogućnosti broj AOP-a imovine sa poreskog rješenja. _____

3. Osnov sticanja prava na navedenu nepokretnost.

_____ nasleđe
poklon
kupovina
drugi način
(priložiti kopiju dokaza)

4. U koliko je objekat renoviran, navesti godinu renoviranja: _____

**Ovim izjavljujem da je Prijava potpuno i precizno popunjena!
Svaka greška ili izostavljenje informacije čine poreskog obveznika podložnim kaznenim mjerama!**

Ime lica koje popunjava Prijavu (*štampanim slovima*) _____

Opština _____, ____20__ . god.

POTPIS _____

Napomena:

Uz obrazac OPP-PN-1 obavezno se prilaže: posjedovni list na dan 01. januar godine za koju se utvrđuje porez, ugovor o kupoprodaji nepokretnosti čiji je promet ostvaren u godini koja prethodi godini za koju se vrši razrez poreza na nepokretnosti, ugovor o poklonu, rješenje o nasleđivanju, uvjerenje o kućnoj zajednici, rješenje o upotrebi stambenog, odnosno poslovnog objekta.

PORESKA PRIJAVA

za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za
pravna lica za ____ godinu

PRIJESTONICA CETINJE

1. PODACI O PORESKOM OBVEZNIKU

OBRAZAC PPN2

NAZIV FIRME	
SJEDIŠTE FIRME	
ULICA I BROJ	
TELEFON	

REGISTARSKI BROJ	PIB (poreski identifikacioni broj)	LIČNI BROJ
ŠIFRA DJELATNOSTI	BROJ ŽIRO- RAČUNA	

NAZIV I ADRESA NOSIOCA PLATNOG PROMETA KOD KOGA JE OTVOREN ŽIRO- RAČUN

2. PODACI O NEPOKRETNOSTI

Vrsta nepokretnosti	Adresa nepokretnosti (ulica i broj)	List nepokretnosti	KO br.kat.parcele	Površina nep. u m2	Knjig.vrij.na dan 31.12.20__
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					

3. NAPOMENA PORESKOG OBVEZNIKA

* U nedostatku prostora priložiti spisak sa opisom nepokretnosti. Pod vrstom nepokretnosti smatra se: zemljište (gradjev., šumsko, poljop. i ostalo), gradjevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni, objekti u izgradnji, nepokretni privremeni i dr.objekti) i posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, posl. prostorije, podrumi, garaže, garaž.mjesto i dr.).

** unijeti vrijednost iz Završnog računa za 20__ godinu.

(priložiti kopiju bilansa stanja, bilansa uspjeha, zaključni list i popisne liste)

Potpis poreskog obveznika
- ovlaštenog lica -

Opština _____, _____ 20__
god.
