

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list RCG", broj 65/01 i "Službeni list CG", br. 75/10 i 9/15), i člana 63 stav 1 tačka 8 Statuta Prijestonice ("Službeni list CG-opštinski propisi", br.19/09, 37/10, 26/13 i 39/14), Skupština Prijestonice Cetinje, na sjednici održanoj _____2015.godine, donijela je

O D L U K U O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

član 1

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

Prihodi od poreza na nepokretnosti iz stava 1 ovog člana pripadaju Budžetu Prijestonice.

član 2

Nepokretnostima u smislu ove odluke smatraju se:

- građevinski objekti (stambeni, poslovni, stambeno-poslovni i drugi objekti);
- posebni dijelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, garaže, garažna mjesta i dr);
- zemljište (građevinsko, poljoprivredno, šumsko i ostalo).

član 3

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.

član 4

Na utvrđenu tržišnu vrijednost nepokretnosti primjenjuje se poreska stopa i to:

1. Građevinski objekti i posebni dijelovi stambene zgrade:
 - objekat za stanovanje koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja 0,25%;
 - sekundarni stambeni objekat 0,50%,
 - poslovni objekti i poslovne prostorije 0,60%,
 - proizvodni objekti (proizvodne hale i drugi objekti za obavljanje proizvodne djelatnosti) 0,25%,
 - stovarišta, skladišta 0,30%,
 - garaže i pomoćni objekti 0,25%,
2. Zemljište:
 - građevinsko zemljište 0,50%,
 - poljoprivredno zemljište 0,27%,
 - šumsko zemljište 0,25%,
 - ostalo zemljište 0,25%.

lan 5

Za objekat koji je izgrađen suprotno zakonu, poreska stopa se uvećava u odnosu na utvrđenu poresku stopu iz člana 4 tačka 1 ove odluke, za objekat kojim se:

- rješava stambeno pitanje 30%
- ne rješava stambeno pitanje 60%.

lan 6

Za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritnog turističkog lokaliteta, u skladu sa propisom Vlade Crne Gore, poreska stopa iznosi za:

- ugostiteljski objekat kategorije 3**** 2,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti,
- ugostiteljski objekat kategorije 2** 3,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti,
- ugostiteljski objekat kategorije 1* 4,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti,
- ugostiteljski objekat koji se ne kategorizuje 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Za ugostiteljski objekat iz stava 1 ovog člana koji je u funkciji 12 mjeseci u godini, utvrđena poreska stopa iz člana 4 tačka 1 alineja 3, umanjuje se za ugostiteljski objekat:

- kategorije 4 **** 20%,
- kategorije preko 4 **** 50%.

Za ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno turističkoj namjeni definisanoj planskim dokumentom, utvrđuje se poreska stopa od 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

lan 7

Za građevinsko zemljište koje nije privredno namjeni u skladu sa planskim dokumentom, poreska stopa se uvećava 120% u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 4 tačka 2 alineja 1 ove odluke, izuzev za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, za koje se, nakon isteka roka od pet godina od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje poreska stopa u visini od 3% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

lan 8

Za poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, a čija površina prelazi 150.000 m², utvrđuje se poreska stopa u visini od 3% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

lan 9

Koeficijent nepokretnosti za Prijestonicu koji se koristi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti utvrđuje se od 0,80.

lan 10

Prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta-poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija utvrđuje se na način što se prosječna cijena stambenog objekta koriguje koeficijentom od 1,10.

Prosječna tržišna m² građevinskog objekta koji nije obuhvaćen stavom 1 ovog člana utvrđuje se na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta koriguje koeficijentom od 0,30.

lan 11

Tržišna vrijednost nepokretnosti, koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama, koje su utvrđene Odlukom o donošenju Elaborata privremenih objekata Prijestonice

Cetinje i to:

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	0,50

lan 12

Prema kriterijumu kvaliteta objekta, tržišna vrijednost se koriguje koeficijentom kvaliteta objekta, tako što se ukupan broj bodova utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta, dijeli sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat, koji iznosi 465.

Elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta:

1. Konstrukcija zgrade,
 - Montažni objekti (drveni, limeni, gvozdeni) 100,
 - Drvena me uspratna konstrukcija i zidovi od opeka i kamena (ne renovirane kuće) 130,
 - Klasična gradnja (tvrdi materijal) 220,
2. Objekat ima krov uključujući i i ravan krov 20,
3. Obrada zgrade (eksterijer),
 - klasična fasada (malter) 10,
 - fasada sa terimičkom izolacijom 15,
 - fasada obložena ciglom 20,
 - fasada obložena prirodnim kamenom 30,
 - fasada obložena mermerom 40,
4. Spoljašnja oprema
 - drvena vrata i prozori 15,
 - stolarija od aluminijuma ili PVC 20,
 - stolarija kombinacija drvo i PVC 25,
 - drvene šture i roletne 10,
 - aluminijumske ili PVC šture ili roletne 15,
5. Podovi
 - uređeni podovi (laminat, keramika i dr.) 5,
 - uređeni podovi (parket) 10.
6. Sanitarna oprema
 - uređeno kupatilo (tuš kada, wc) 20,
 - djelimično uređeno kupatilo 10.
7. Vodovod
 - vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu 20,
 - vodovodna instalacija priključena na bunar - bistijerna 10,
8. Kanalizacija
 - kanalizacija priključena na kanizacionu mrežu 20,

- kanalizacija priključena na septičku jamu 10,
- 9. Električna instalacija 20.
- 10. Telefonska instalacija 10.
- 11. Grijanje 20.
- 12. Prilaz sa asfaltnog puta 20.
- 13. Lift u zgradi 20.

Elementi koji utječu na vrijednost objekta:

- 14. Centralni sistem za grijanje ili hlađenje 30.
- 15. Bazen za kupanje 50.
- 16. Sauna 20.

Član 13

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 14

Na prosječnu tržišnu vrijednost zemljišta koja je utvrđena sa članom 2 i 3 Uredbe primjenjuje se koeficijent kvaliteta, i to:

- građevinsko zemljište, zavisno od stepena izgrađenosti-komunalne opremljenosti, sledeći elementi: 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,
- ostalo građevinsko zemljište 0,50
- poljoprivredno obradivo 0,70,
- poljoprivredno neobradivo 0,40,
- šumsko zemljište 0,20,
- ostalo zemljište 0,10.

Član 15

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznike koje vode poslovne knjige, utvrđuje se na način propisan članom 15 Uredbe.

Član 16

Poreski obveznici koji vode poslovne knjige dužni su da, nadležnom poreskom organu Prijestonice Cetinje podnesu poresku prijavu do 31. marta godine za koju se porez utvrđuje.

Član 17

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

Porez se utvrđuje rješenjem do 30. aprila tekuće godine.

Član 18

Postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti sprovodi se prema

odredbama Zakona o poreskoj administraciji.

Uplata sredstava od poreza na nepokretnosti vrši se na račun Budžeta Prijestonice Cetinje, shodno Naredbi o načinu uplate javnih prihoda.

član 19

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

član 20

Po etkom primjene ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG-opštinski propisi", broj 40/11).

član 21

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi, a primjenjiva je se od 01. Januara 2016.godine.

Broj:01-
Cetinje, _____ 2015.godine

SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE

P R E D S J E D N I K

Jovan Martinovi

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama:

- člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list RCG", broj 65/01 i "Službeni list CG", br. 75/10 i 9/15) kojim je propisano da porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom,
- člana 63 stav 1 tačka 8 Statuta Prijestonice ("Službeni list CG-opštinski propisi", br. 19/09, 31/10, 26/13 i 39/14) kojim je propisano da Skupština uvodi lokalne prihode i utvrđuje visinu poreza, taksi i naknada.

Razlozi za donošenje Odluke je usaglašavanje sa odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti koji je donesen 5. marta 2015.godine a objavljen u "Službenom listu Crne Gore", broj 9., i tim odredbama je:

- uvedena minimalna stopa poreza na nepokretnost sa 0,10% na 0,25% tržišne vrijednosti nepokretnosti, tako da stopa poreza na nepokretnosti iznosi od 0,25% do 1,00% tržišne vrijednosti nepokretnosti.
- stope poreza na nepokretnosti za građevinske objekte i posebne dijelove stambene zgrade, kao i za zemljište, tako da je raspon stopa po važećoj odluci bio od 0,10% do 0,60%, a po predloženoj od 0,25% do 0,60%.

Poreska stopa za stambeni objekat je ostala nepromijenjena.

Jedinicama lokalne samouprave je data mogućnost da zavisno od vrste nepokretnosti

može utvrditi višu, odnosno nižu poresku stopu od utvrđene stope, pa se izvršilo uvećanje poreske stope za:

-objekat koji je izgrađen suprotno zakonu, kojim se rješava stambeno pitanje, utvrđena poreska stopa povećava se za 30%, a za objekat kojim se ne rješava stambeno pitanje 60%

-građevinsko zemljište koje nije privredno namjeni u skladu sa planskim dokumentom, utvrđena stopa se uvećava 120% izuzev za građevinsko zemljište za izgradnju privrednih objekata i objekata za dalju prodaju, nakon isteka roka od 5 godina od dana usvajanja planskog dokumenta poreska stopa iznosi 3% tržišne vrijednosti nepokretnosti,

-poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje a čija površina prelazi 150.000 m² poreska stopa je 3% tržišne vrijednosti nepokretnosti,

-ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno turističkoj namjeni definisanoj planskim dokumentom, poreska stopa je 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Predloženom odlukom propisana je niža stopa poreza na nepokretnosti od utvrđene za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta ako je u funkciji 12 mjeseci u godini i to za:

-ugostiteljski objekat kategorije 4 ***** utvrđena poreska stopa se umanjuje 20% a za ugostiteljski objekat kategorije preko 4 ***** 50%.

Takođe, predloženom Odlukom su utvrđeni korektivni koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti shodno Uredbi o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Odlukom su, u skladu sa zakonskim rješenjima, izmijenjeni rokovi za utvrđivanje obaveze, plaćanje utvrđene obaveze za obveznike koji vode poslovne knjige u skladu sa članom 15 Uredbe.

Obzirom na obim i značaj izmjena u Zakonu i Uredbi, pristupilo se radu na novom tekstu odluke.

Sredstva za realizaciju ove odluke nije potrebno obezbijediti u Budžetu Prijestonice.

SEKRETARIJAT ZA FINANSIJE I EKONOMSKI RAZVOJ

V.D. S E K R E T A R-a,

Zoran Jovićević