

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu nepokretnosti („Službeni list RCG“, br. 65/01 i „Službeni list CG“, br. 75/10), člana 5 stav 1 tačka 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list RCG“, br. 42/03 i „Službeni list CG“, br. 05/08 i 74/10) i člana 63 stav 1 tačka 8 Statuta Prijestonice Cetinje („Službeni list CG“ – opštinski propisi br. 19/09 i 37/10), Skupština Prijestonice Cetinje, na sjednici održanoj dana 26.12. 2011.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, utvrđuje stopa poreza na nepokretnosti, koeficijent lokacije i koeficijent kvaliteta nepokretnosti za korekciju tržišne vrijednosti nepokretnosti, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

### Član 2

Nepokretnostima u smislu ove odluke smatraju se:

- gradjevinski objekti (stambeni, poslovni, stambeno-poslovni i drugi objekti),
- posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, garaže, odnosno garažno mjesto i dr.),
- zemljište (gradjevinsko, šumsko, poljoprivredno 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 određuje se primjenom osnovnih kriterijuma propisanih Zakonom o porezu na nepokretnosti uz primjenu bližih kriterijuma propisanih Uredbom o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (u daljem tekstu: Uredba).

### Član 4

Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se utvrđuje porez.

Kad je vlasnik nepokretnosti nepoznat ili nije određen, obveznik poreza na nepokretnosti je korisnik te nepokretnosti.

Ako više lica ima susvojinu ili zajedničku svojinu na istoj nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu. Poreski obveznici solidarno su odgovorni za plaćanje poreza na nepokretnosti.

### Član 5

Stopa poreza na nepokretnosti na utvrđenu poresku osnovicu za gradjevinske objekte iznosi, za :

- objekat za stanovanje koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja 0,25%,
- sekundarni stambeni objekat, odnosno stan (stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti) 0,50%,
- poslovne objekte i poslovne prostorije 0,60%,
- proizvodne hale 0,10%,
- stovarište i skladište 0,20%,

- garaže, odnosno garažna mjesta i druge objekte 0,10%.

### Član 6

Za objekat koji je izgradjen suprotno zakonu poreska stopa se uvećava u odnosu na utvrđenu poresku stopu iz člana 5 ove odluke i to:

- za objekat sa gradjevinskom dozvolom za koji investitor nije pribavio upotrebnu dozvolu u skladu sa zakonom 25%,

- za objekat ili posebni dio objekta koji nije izgradjen u skladu sa gradjevinskom dozvolom 50%,

- za objekat koji nije predviđen prostorno-planskom dokumentacijom 100%,

- za objekat koji je izgradjen bez gradjevinske dozvole na području za koje postoji detaljni urbanistički plan kojim je taj objekat planiran 100%,

- za objekat koji je izgradjen na tudem zemljištu 150%.

### Član 7

Stopa poreza na nepokretnosti na utvrđenu poresku osnovicu za građevinsko zemljište iznosi 0,50%.

### Član 8

Poreska stopa za građevinsko zemljište koje nije privедено namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom(zemljište koje se nalazi unutar granica gradjevinskog područja naselja na kome se, u skladu sa prostornim planom, mogu graditi gradjevinski objekti, a na koje nije izgradjen gradjevinski objekat ili nije pokrenut postupak za dobijanje gradjevinske dozvole),uvećava se 150 %, u odnosu na utvrđenu poresku stopu iz člana 7 ove odluke.

### Član 9

Stopa poreza na nepokretnosti na utvrđenu poresku osnovicu za :

1. poljoprivredno zemljište:

a. njiva, vrt, voćnjak, vinograd 0,15%,

b. livada, pašnjak 0,12%,

c. neplodno zemljište 0,10%,

(krš, kamenjar i sl.)

2. šumsko zemljište 0,12%

3.drugo zemljište 0,10%.

### Član 10

Stopa poreza na nepokretnosti za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta, a na osnovu akta Vlade o utvrđivanje prioritetnog turističkog lokaliteta , 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 objekti koji se ne kategorišu – 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Pod ugostiteljskim objektom iz stava 1 ovog člana smatra se objekat u kome se obavlja ugostiteljska djelatnost (hotel & resort, wild beauty resor, hotel, mali hotel, boutique hotel, hotel garni, apartotel, condohotel . hostel, pansion, motel, turističko naselje, etno selo, eko lodge, vila, gostionica, planinarski dom, odmaralište, kamp i sl.), a koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta.

### Član 11

Vrijednost nepokretnosti, utvrđena na način iz člana 3 ove odluke, koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama, koje su utvrđene Odlukom o donošenje Elaborata privremenih objekata Prijestonice Cetinje i to:

- za nepokretnosti koje pripadaju zoni Ia, Ib i Ic primjenjuje se koeficijent 1,30,
- za nepokretnosti koje pripadaju zoni II primjenjuje se koeficijent 1,10,
- za nepokretnosti koje pripadaju zoni IIIa i IIIb primjenjuje se koeficijent 1,00,
- za nepokretnosti koje pripadaju zoni IV primjenjuje se koeficijent 0,90,
- za nepokretnosti koje pripadaju zoni V primjenjuje se koeficijent 0,80,
- za nepokretnosti koje pripadaju zoni VI primjenjuje se koeficijent 0,70,
- za nepokretnosti koje pripadaju zoni VII primjenjuje se koeficijent 0,60.

## Član 12

Prema kriterijumu kvaliteta objekta, vrijednost objekta 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. tip gradnje,
  - 1.1. montažni objekti (drveni, limeni, gvozdeni) 100,
  - 1.2. drvena medjuspratna konstrukcija i zidovi od opeka i kamena (ne renovirane kuće) 130,
  - 1.3. klasična gradnja (tvrdi materijal) 220,
  - 1.4. prirodni kamen 245,
2. krov
  - 2.1. objekat ima krov (uključujući i ravan krov) 20,
3. tip fasade (eksterijer)
  - 3.1. klasična fasada (malter) 10,
  - 3.2. fasada sa termičkom izolacijom 15,
  - 3.3. fasada obložena ciglom 17,
  - 3.4. fasada obložena kamenom ili mermerom 20,
4. stolarija (spoljašnja)
  - 4.1. drvena vrata i prozori 15,
  - 4.2. stolarija od aluminijuma ili PVC 17,
  - 4.3. stolarija kombinacija drvo i PVC 20,
  - 4.4. drvene škure i roletne 10,
  - 4.5. aluminijske ili PVC škure ili roletne 15,
5. podovi
  - 5.1. uredjeni podovi (parket, laminat, keramika i dr.) 10,
6. oprema
  - kupatilo
    - 6.1. luksuzno uredjeno 25,
    - 6.2. prosječno uredjeno 20,
    - 6.3. djelimično uredjeno 10,
    - 6.4. WC 10,
  - kuhinja
    - 6.5. luksuzno uredjena 15,
    - 6.6. prosječno uredjena 10,
    - 6.7. djelimično uredjena 5,
7. vodovod
  - 7.1. vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu 20,
  - 7.2. vodovodna instalacija priključena na bunar, bistjernu i sl. 10,
8. kanalizacija
  - 8.1. kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu 20,
  - 8.2. kanalizacija priključena na septičku jamu 10,

9. električna instalacija
- 9.1. objekat priključen na električnu mrežu 20,
10. telefonska instalacija 5
11. prilaz
- 11.1. objekat ima pristup javnom putu 30

Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta

12. grijanje
- 12.1. centralni sistem za grijanje ili hladjenje 30,
13. bazen za kupanje 70,
14. sauna 20,
15. veličina objekta
  - 15.1. od 200 do 300 m<sup>2</sup> 20,
  - 15.2. od 300 do 400 m<sup>2</sup> 25,
  - 15.3. od 400 do 1.000 m<sup>2</sup> 30,
  - 15.4. preko 1.000 m<sup>2</sup> 50,

### Član 13

Vrijednost objekta po osnovu starosti objekta umanjuje se 1,00% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije.

Umanjenje iz stava 1 ovog člana može iznositi najviše 60,00% vrijednosti objekta.

### Član 14

Prema kriterijumu kvaliteta zemljišta, tržišna vrijednost zemljišta se koriguje koeficijentom kvaliteta i to, za:

1. njiva, vrt, voćnjak i vinograd 0,80
2. livada i pašnjak 0,60,
3. neplodno zemljište 0,25.

### Član 15

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

Porez na nepokretnosti utvrđuje se rješenjem organa iz stava 1 ovog člana do 31. maja tekuće godine.

### Član 16

Postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti sprovodi se prema odredbama Zakona o poreskoj administraciji.

### Član 17

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

### Član 18

Na sva pitanja koja se odnose na predmet oporezivanja poreskog obveznika, poreske osnovice, oslobođenja i olakšica koja nijesu uredjena ovom odlukom, primjenjuju se odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti.

### Član 19

Odredbe člana 8 ove odluke primjenjivaće se od početka druge fiskalne godine od dana donošenja odgovarajuće planske dokumentacije.

Odredba člana 10 ove odluke primjenjivaće se od početka treće fiskalne godine od dana donošenja akta Vlade o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta i odgovarajuće planske dokumentacije.

#### Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“ – opštinski propisi br. 11/03, 33/03, 32/05 i „Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 10/11).

#### Član 21

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi“.

Broj: 01-030/11- 9135

Cetinje, 26.12.2011. godine.

SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE

PREDsjEDNIK  
prim. dr Milutin Vukić