**NACRT ODLUKE**

**o porezu na nepokretnosti**

**(„Sl. list Crne Gore - Opštinski propisi“ br. 18/11 od 03.06.2011.god, 23/12 od 25.07.2012.god.)**

Član 1

Ovom Odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji opštine Berane, propisuje osnovica poreza, stope i koeficijenti elemenata za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole.

Član 2

Prihodi od poreza na nepokretnosti pripadaju Opštini Berane, a uplata sredstava poreza na nepokretnosti vrši se na račun Budžeta opštine Berane, shodno Naredbi o načinu uplate javnih prihoda.

Član 3

Porez na nepokretnosti plaća se na nepokretnosti koje nijesu izuzete Zakonom o porezu na nepokretnosti (u daljem tekstu Zakon).

Nepokretnostima iz stava 1 ovog člana smatraju se:

1. Građevinski objekti koji se, po namjeni, dijele na:

* objekte za stanovanje (porodične kuće, vikend kuće i sl.)
* poslovne objekte (proizvodne hale, skladišni prostor, kancelarijski prostor i drugi objekti namijenjeni za obavljanje poslovne djelatnosti)
* stambeno - poslovne objekte
* posebne dijelove stambene zgrade (stanovi, poslovni prostori, podrumi, garaže i garažna mjesta i sl.)

1. Zemljište koje se, po namjeni, dijeli na:

* građevinsko zemljište
* poljoprivredno zemljište
* šumsko zemljište
* drugo zemljište (neplodno i sl.)

Član 4

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

Tržišna vrijednost nepokretnosti, koja služi kao osnovica za utvrđivanje poreza na nepokretnosti, određuje se kao proizvod veličine nepokretnosti i prosječne tržišne cijene m2 nepokretnosti, koja se koriguje koeficijentima:

* kvaliteta i starosti nepokretnosti za prosječnu tržišnu cijenu m2 nepokretnosti utvrđenu prema

zonama

* lokacije, kvaliteta i starosti nepokretnosti za prosječnu tržišnu cijenu m2 nepokretnosti objavljenu za

Opštinu Berane

* opštine, lokacije, kvaliteta i starosti nepokretnosti za prosječnu tržišnu cijenu m2 nepokretnosti

objavljenu na nivou Crne Gore

Član 5

1. Prosječna tržišna cijena m2 građevinskog objekta - stambenog objekta, utvrđuje se na osnovu

prosječne tržišne cijene m2 novoizgrađenog stambenog objekta u opštini, koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike (u daljem tekstu: Zavod), za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

1. Prosječna tržišna cijena m2 građevinskog objekta - stambenog objekta, za opštine za koje se ne

objavljuje prosječna tržišna cijena m2 stambenog objekta, utvrđuje se na osnovu prosječne tržišne cijene m2 stambenog objekta u Crnoj Gori, koju objavljuje Zavod, za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

1. Prosječna tržišna cijena m2 građevinskog objekta - poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i

poslovnih prostorija, utvrđuje se na način što se prosječna tržišna cijena m2 stambenog objekta koriguje koeficijentom koji se kreće u rasponu od 1,00 do 2,00.

1. Prosječna tržišna cijena m2 građevinskog objekta koji nije obuhvaćen stavom1, 2 i 3 ovog člana,

određuje se na način što se prosječna tržišna cijena m2 stambenog objekta koriguje koeficijentom koji se kreće u rasponu od 0,30 do 1,00.

1. Prosječna tržišna cijena m2 zemljišta, utvrđuje se na osnovu:

* prosječne tržišne cijene m2 zemljišta u opštini, koju objavljuje Zavod, za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje
* prosječne tržišne cijene m2 zemljišta u Crnoj Gori, koju objavljuje Zavod, za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje ili
* podataka o cijeni m2 zemljišta i namjeni zemljišta iz ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne

tri fiskalne godine na osnovu reprezentativnog uzorka koji organ uprave nadležan za poslove poreza dostavlja opštini do 31. januara tekuće godine.

1. Reprezentativni uzorak iz stava 5 alineja 3 ovog člana obuhvata podatke iz najmanje tri ugovora o

kupoprodaji zemljišta.

1. Ukoliko se tržišna cijena m2 zemljišta ne može utvrditi na način iz stava 5 ovog člana, prosječnu

tržišnu cijenu m2 zemljišta utvrđuje ovlašćeni vještak za procjenu nepokretnosti.

Član 6

Prosječna tržišna cijena m2 nepokretnosti - stambeni objekti, na nivou Crne Gore, koju objavljuje Zavod za statistiku, na osnovu člana 5 tačka 2, koriguje se koeficijentom 0,5 za Opštinu Berane.

Prosječna tržišna cijena m2 građevinskog objekta, poslovnog objekta, stambeno - poslovnog objekta i poslovnih prostorija, utvrđuje se tako što se na utvrđenu cijenu iz stava 1 ovog člana primjenjuje koeficijent 1,50.

Prosječna tržišna cijena m2 građevinskog objekta koji nije obuhvaćen stavom 1 i 2 ovog člana, utvrđuje se tako što se na utvrđenu cijenu iz stava 1ovog člana primjenjuje koeficijent 1,00.

Član 7

Početna vrijednost nepokretnosti (stambeni i poslovni prostor), **kada se ne dobijaju cijene po m2 po zonama**, koriguje se koeficijentom lokacije i to:

* ekstra zona...................................................................................................koef. 1,10
* I zona...........................................................................................................koef. 1,00
* II zona..........................................................................................................koef. 0,90
* III zona.........................................................................................................koef. 0,50
* IV zona.........................................................................................................koef. 0,40

Utvrđenim zonama pripadaju:

* Ekstra zona (ul. M. Zečevića)
* I zoni (prostor naselja Berane koji je ograničen sa zapadne strane magistralnim putem, sa istočne strane rijekom Lim, sa južne strane raskrsnicom magistralnog puta i Polimske ulice, a sa sjeverne strane Rudeškim mostom)
* II zoni (naselja Hareme, Rudeška krivina, Talum II, Beranselo, Dolac, Pešca, Luge do Lisijevog Polja)
* III zoni (naselja Lužac, Buče I, Vinicka, Donja Ržanica, Petnjik, Budimlja, **Petnjica**, Crvljevine, Skakavac, dio Bioče)
* IV zoni (sva ostala naselja u opštini Berane)

Početna vrijednost nepokretnosti za poljoprivredno i šumska zemljište, **kada se ne dobijaju cijene po m2 po zonama**, koriguje se koeficijentom lokacije i to:

* Zona I...........................................................................................................koef. 1,00
* Zona II......................................................................................................... koef. 0,90
* Zona III........................................................................................................koef. 0,30
* Zona IV........................................................................................................koef. 0,25

Zoni I pripadaju KO: Berane, Donje Luge, Pešca, Lužac, Dolac, Budimlja, Petnjik I, Donja Ržanica, Vinicka I, Buče I.

Zoni II pripadaju KO: Polica, Bubanje, Dapsiće I, Štitari, Zagorje, Skakavac, **Tucanje, Azane, Petnjica, Radmanci, Vrbica i Trpezi.**

Zoni III pripadaju KO: **Dobrodole, Javorova**, Zaostro i ostalo zemljište iz IV zone do 1000mNV.

Zoni IV pripadaju KO (zemljište iznad 1000mNV): Bastahe, Buče II, Crni Vrh, Dapsiće II, Glavaca, Kaludra, Kurikuće, Lubnice, Petnjik II, Praćevac, Rovca, Rujišta, **Savin Bor**, Vinicka II, Vuča, Zagrad, Šekular, ostalo zemljište iznad 1000mNV iz drugih KO koje se nalaze u ostalim zonama i šumsko zemljište u bilo kojoj zoni da se nalazi, **kao i neplodno zemljište iz bilo koje zone, koje ne pripada građevinskom zemljištu, industrijskoj zoni ili ne podliježe posebnoj eksploataciji.**

**Početna vrijednost za građevinsko zemljište, kada se ne dobijaju cijene po m2 po zonama, koriguje se koeficijentom lokacije i to:**

* **I zona........................................................................................................... 1,00**
* **II zona......................................................................................................... 0,50**
* **III zona........................................................................................................ 0,30**
* **IV zona........................................................................................................ 0,20**

**Utvrđenim zonama, za građevinsko zemljište, pripadaju:**

**I zoni: prostor između rijeke Lim, mosta na Talumu, magistrale ispod aerodroma do**

**raskrsnice sa Polimskom ulicom i od te raskrsnice upravno na rijeku Lim.**

**II zoni: Hareme sa Rudeškom krivinom, Luge do škole na Lugama i od škole upravno na rijeku Lim, Talum II, Dolac obuhvaćen PUP-om, Pešca obuhvaćena PUP-om, Beranselo obuhvaćeno PUP-om do magistrale i njome do Persine stanice.**

**III zoni: Rudeš, Lužac obuhvaćen PUP-om, Jasikovac obuhvaćen PUP-om, Buče obuhvaćeno PUP-om, Budimlja sa Batunima obuhvaćeni PUP-om.**

**IV zoni: Luški Lugovi obuhvaćeni PUP-om, ostali dio Beransela koji nije obuhvaćen zonom II, a obuhvaćen je PUP-om.**

**Građevinsko zemljište u okviru PUP-a, u III i IV zoni, koje se sada obrađuje i koristi kao poljoprivredno, do daljnjeg će se oporezivati kao poljoprivredno u I zoni.**

Član 8

Prema kriterijumu kvaliteta, vrijednost objekta se koriguje koeficijentom kvaliteta, tako što se dijeli

ukupan broj bodova utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat, koji iznosi 440.

ELEMENTI ZA UTVRĐIVANJE KVALITETA OBJEKTA:

1. Konstrukcija zgrade
   1. Zgrade od nepečene cigle ili barake......................................................... .... 50
   2. Montažni objekti (drveni, limeni, gvozdeni)..................................................120
   3. Objekti od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala.......................200
   4. Klasična gradnja (tvrdi materijal)...................................................................240
2. Obrada zgrade (eksterijer)

2.1.Klasična obrada fasade...................................................................................10

2.2.Fasadna cigla................................................................................................. 20

2.3.Vještački kamen............................................................................................ 35

2.4.Prirodni kamen, bunja, mermer..................................................................... 45

1. Oprema

3.1.Eslinger roletne - drvene................................................................................. ....... 10

3.2.Eslinger roletne - plastične..................................................................................... 10

3.3.Eslinger roletne - aluminijske................................................................................ 15

3.4.Eslinger roletne - škure drvene....................................................................... ........10

1. Sanitarna oprema

4.1.Uređeno kompletno kupatilo (kada - tuš, WC šolja, umivaonik).................. ........ 30

4.2.Djelimično uređeno kupatilo.......................................................................... ........10

1. Vodovod

5.1.Vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu....................................... 20

5.2.Vodovodna instalacija priključena na bunar -hidrofor................................... ........ 10

1. Kanalizacija

6.1.Kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu................................................... 20

6.2.Kanalizacija priključena na septičku jamu.............................................................. 20

1. Elektroinstalacije

7.1.Električne instalacije....................................................................................... .........20

7.2.PTT instalacija......................................................................................................... 10

1. Grijanje

8.1.Standardni način grijanja (struja, tečno ili čvrsto gorivo).............................. .........10

8.2.Centralno grijanje........................................................................................... .........40

1. Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta

9.1.Bazen za kupanje..................................................................................................... 50

9.2.Prilaz asfaltnim putem............................................................................................. 40

1. **Tržišna vrijednost objekta koji je usled zemljotresa, klizanja zemljišta i drugih**

**elementarnih nepogoda oštećen, umanjuje se za procenat oštećenja.**

Član 9

Vrijednost građevinskih objekata umanjuje se, po osnovu starosti objekata, za 1,00% za svaku godinu starosti, a najviše do 60% vrijednosti objekata.

Godina od koje se računa umanjenje po osnovu starosti je godina izgradnje, odnosno godina zadnje rekonstrukcije objekta.

Član 10

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

1. Građevinsko zemljište zavisno od stepena izgrađenosti - komunalne opremljenosti (vodovod, kanalizacija, električna mreža, asfaltni put)

* građevinsko zemljište koje je potpuno komunalno opremljeno(vodovod,

kanlaizacija, električna mreža, asfaltni put)......................................................... 1,10

* građevinsko zemljište koje je djelimično opremljeno

(opremljeno sa 2 do 4 gore navedena elementa).................................................. 0,80

* ostalo građevinsko zemljište................................................................................ 0,60

1. Poljoprivredno zemljište, zavisno od kulture zemljišta

* njiva, vrt, voćnjak................................................................................................ 1,00
* livada, pašnjak..................................................................................................... 1,00
* neplodno zemljište............................................................................................... 1,00

1. Šumsko zemljište................................................................................................. 1,00

Član 11

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

1. **Za građevinske objekte:**

* Objekat za stanovanje koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja............................................................................................................ 0,29%
* Sekundarni stambeni objekat, odnosno stan (stambeni objekat, stan, koji

nije prebivalište vlasnika nepokretnosti).............................................................. 0,58%

* **Objekti za odmor i rekreaciju (vikendice)........................................................ 0,65%**
* Poslovni objekti i poslovne prostorije pravnih i fizičkih lica (poslovne

zgrade, poslovne prostorije, stanovi pretvoreni u poslovne prostorije)................ 0,35%

* Proizvodne hale................................................................................................... **0,25%**
* Garaže, garažna mjesta i pomoćni objekti.............................................................**0,25%**

1. **Za zemljište:**

* Građevinsko zemljište......................................................................................... **0,25%**
* Poljoprivredno zemljište...................................................................................... **0,25%**
* Šumsko zemljište................................................................................................. **0,25%**
* Neplodno zemljište.............................................................................................. **0,25%**

Član 12

Za objekat koji je izgrađen suprotno zakonu, **a njime se rješava stambeno pitanje**, poreska stopa se uvećava u odnosu na utvrđenu poresku stopu iz člana 11 tačka 1ove Odluke i to:

* **za objekat ili posebni dio objekta koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom...25%**
* **za objekat koji se ne koristi u skladu sa namjenom predviđenom planskim dokumentom...50%**
* **za objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole na području za koji postoji planski dokument....................................................................................................................................... 50%**
* **za objekat koji je izgrađen na uzurpiranom zemljištu............................................................. 50%**

**Za objekat koji je izgrađen suprotno zakonu, a njime se ne rješava stambeno pitanje, poreska stopa se uvećava u odnosu na utvrđenu poresku stopu iz člana 11 tačke 1, 2, 3, 4, 5 i 6 ove Odluke i to:**

* **za objekat ili posebni dio objekta koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom...50%**
* **za objekat koji se ne koristi u skladu sa namjenom predviđenom planskim dokumentom.100%**
* **za objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole na području za koji postoji planski dokument......................................................................................................................................100%**
* **za objekat koji je izgrađen na uzurpiranom zemljištu.............................................................100%**

Za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta, u skladu sa aktom

Vlade Crne Gore o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta, poreska stopa iznosi:

* za ugostiteljski objekat kategorije 3\*\*\* - 2% tržišne vrijednosti nepokretnosti
* za ugostiteljski objekat kategorije 2\*\* - 3% tržišne vrijednosti nepokretnosti
* za ugostiteljski objekat kategorije 1\* - 4% tržišne vrijednosti nepokretnosti
* ugostiteljski objekti koji se ne kategorišu - 5%tržišne vrijednosti nepokretnosti

**Za ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno turističkoj namjeni definisanoj planskim**

**dokumentom, poreska stopa je 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.**

Član 13

Za građevinsko zemljište na kojem se, u skladu sa planskom dokumentacijom, mogu graditi

građevinski objekti, a na kojem nije izgrađen građevinski objekat ili nije pokrenut postupak za dobijanje građevinske dozvole, utvrđena poreska stopa se uvećava 150% u odnosu na stopu iz člana 7 tačke 1 i 6 ove Odluke.

**Za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, za koje se, nakon isteka roka od 5 godina od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje poreska stopa u visini od 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.**

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

**Stopa poreza iz stava 3 ovog člana biće primjenjivana saglasno aktu nadležnog državnog organa.**

Član 14

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima vrši organ lokalne uprave nadležan za lokalne javne prihode.

Porez se utvrđuje rješenjem do **30. aprila** tekuće godine.

Član 15

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

Član 16

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

Član 17

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o uvođenju poreza na nepokretnosti („Sl. list RCG - Opštinski propisi“ br. 18/11 i 23/12).

Član 18

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG - Opštinski propisi“.

Broj:

Berane, 01. decembar 2015.god.

**Obrazloženje**

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti (“Sl. list RCG” br. 65/01 i “Sl. list CG” br. 75/10 i 9/15) kojim je propisano da jedinica lokalne samouprave uvodi porez na nepokretnosti, određuje tržišnu vrijednost nepokretnosti i stope poreza na nepokretnosti.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE I SADRŽAJ ODLUKE

Opština Berane je u obavezi da postojeću Odluku o porezu na nepokretnosti („Sl. list Crne Gore - Opštinski propisi“ br. 18/11 i 23/12) uskladi sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti koji stupa na snagu 1. januara 2016.god. Kako su istim Zakonom, u članu 9, izvršene izmjene stope poreza koje, umjesto od 0,10 do 1,00%, sada iznose od 0,25 do 1,00%, bilo je neophodno uskladiti iznos poreskih stopa u postojećoj Odluci sa navedenom zakonskom odredbom, kao i sa odredbama istog

zakona kojim su propisane nove poreske stope, na način što su poreske stope uvećane u okviru zakonskog raspona, dok su neke, u skladu sa istim zakonom, propisane u manjem iznosu.

OBJAŠNJENJE ZA ODREDBE

U skladu sa proširenjem PUP-a, neophodno je bilo da se utvrde zone za građevinsko zemljište i koeficijenti po zonama, ukoliko se ne dobijaju cijene po m2 za te zone, kao i mjesta i prostor koji pripadaju tim zonama.

Proširenjem PUP-a, njegovi rubni djelovi koji se sada koriste kao poljoprivredno zemljište, postali su djelovi građevinskog zemljišta, a time su njegovi vlasnici dobili zemljište puno veće vrijednosti. Poreska obaveza za te obveznike biće više puta uvećana. S obzirom da isti to zemljište koristi kao poljoprivredno i dijelom žive od njega, a tražnja za njim kao građevinskim još ne postoji, treba da im visina poreza, do daljnjeg, ostane kao za poljoprivredno zemljište.

Kod elemenata za utvrđivanje kvaliteta objekta, predloženi su koeficijenti koji umanjuju vrijednost objekta. Kao što postoje elementi koji uvećavaju, postoje i elementi koji umanjuju vrijednost objekta, kao što su: nepostojanje armiranih betonskih ploča i stubova, kao i mehanička oštećenja postojeće konstrukcije objekta.

Poreske stope su promijenjene i podignute na nivo, sada minimalne, za proizvodne hale, garaže, garažna mjesta i pomoćne objekte, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište i neplodno zemljište.

Utvrdili smo, prvi put, i poresku stopu od 0,65% za objekte za odmor i rekreaciju. Radi se o kvalitetnim i vrijednim objektima koji pripadaju IV (V) zoni, gdje su vrijednosti drugih građevinskih objekata puno manji u odnosu na druge zone. U cilju proporcionalnog oporezivanja za ove objekte je određena naznačena poreska stopa.

Za objekte koji su izgrađeni suprotno zakonu, a njima se rješava stambeno pitanje (objekti koji se ne koriste u skladu sa namjenom, objekti koji su izgrađeni bez građevinske dozvole i objekti koji su izgrađeni

na uzurpiranom zemljištu), kao težim oblicima nepoštovanja zakona, odredili smo maksimalno uvećanje poreske stope od 50%. Za objekat ili poseban dio objekta koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom, poreska stopa se uvećava 25%.

Po istom principu, određena su i povećanja poreskih stopa za objekte izgrađene suprotno zakonu, a njima se ne rješava stambeno pitanje.

Za ugostiteljske objekte koji se koriste suprotno turističkoj namjeni definisanoj planskim dokumentom, poreska stopa je 5%, odnosno najniža zakonom predviđena.

Za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, za koje se, nakon isteka roka od 5 godina od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje poreska stopa u visini od 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti, odnosno najveća zakonom određena, iz razloga što se, za takve objekte, koriste zemljišta sa najvećom vrijednošću i na najboljim lokacijama.

Za poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, a čija površina prelazi 150.000m2, poreska stopa je 3%, odnosno najniža predviđena zakonom.