На основу члана 1став 2 Закона о порезу на непокретности („Сл. лист РЦГ“ бр. 65/01 и „Сл. лист ЦГ“ бр. 75/10 и 9/15), члана 5 став 1 тачка 1 Закона о финансирању локалне самоуправе („Сл. лист РЦГ“ бр. 42/03 и „Сл. лист ЦГ“ бр. 5/08, 74/10 и 1/15), члана 32 став 1 тачка 1 и члана 45 Закона о локалној самоуправи („Сл. лист РЦГ“ бр. 42/03, 28/04, 75/05 и 13/06 и „Сл. лист ЦГ“ бр. 88/09, 3/10, 73/10, 38/12 и 10/14), члана 33 и 37 Статута општине Беране („Сл. лист РЦГ - Општински прописи“ бр. 21/04 и 34/06 и „Сл. лист ЦГ - Општински прописи“ бр. 6/11), Скупштина општине Беране, на сједници одржаној дана \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, донијела је

**ОДЛУКУ**

**о порезу на непокретности**

Члан 1

Овом одлуком уводи се порез на непокретности које се налазе на територији општине Беране, прописује основица пореза, стопе и коефицијенти корективних елемената за утврђивање тржишне вриједности непокретности, као и вршење послова утврђивања, наплате и контроле пореза.

Члан 2

Приходи од пореза на непокретности припадају Општини Беране, а уплата средстава пореза на непокретности врши се на рачун Буџета општине Беране, сходно Наредби о начину уплате јавних прихода.

Члан 3

Непокретностима из члана 1 ове одлуке сматрају се:

1. Грађевински објекти који се, по намјени, дијеле на:

* објекте за становање (породичне куће, станове, викенд куће и сл.)
* пословне објекте (производне хале, складишни простор, канцеларијски простор и други објекти намијењени за обављање пословне дјелатности)
* стамбено - пословне објекте
* посебне дијелове стамбене зграде (станови, пословни простори, подруми, гараже и гаражна мјеста и сл.)

1. Земљиште које се, по намјени, дијели на:

* грађевинско земљиште
* пољопривредно земљиште
* шумско земљиште
* друго земљиште (неплодно и сл.)

Члан 4

**Основица за утврђивање пореза на непокретности је тржишна вриједност непокретности на дан 1. јануара године за коју се порез утврђује, која се утврђује множењем величине непокретности са просјечном тржишном цијеном м2 непокретности и коригује коефицијентима локације, квалитета и старости, у складу са Уредбом о ближим критеријумима и методологији за одређивање тржишне вриједности непокретности (у даљем тексту: Уредба).**

Члан 5

1. **Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта - стамбеног објекта, утврђује се на**

**основу просјечне тржишне цијене м2 новоизграђеног стамбеног објекта у општини, коју објављује орган управе надлежан за послове статистике (у даљем тексту: Завод), за годину која претходи години за коју се порез утврђује.**

1. **Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта - стамбеног објекта, за општине за**

**које се не објављује просјечна тржишна цијена м2 стамбеног објекта, утврђује се на основу просјечне тржишне цијене м2 стамбеног објекта у Црној Гори, коју објављује Завод, за годину која претходи години за коју се порез утврђује.**

1. **Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта - пословног објекта, стамбено-**

**пословног објекта и пословних просторија, утврђује се на начин што се просјечна тржишна цијена м2 стамбеног објекта коригује коефицијентом који се креће у распону од 1,00 до 2,00.**

1. **Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта који није обухваћен ставом 1, 2**

**овог члана, одређује се на начин што се просјечна тржишна цијена м2 стамбеног објекта коригује коефицијентом који се креће у распону од 0,30 до 1,00.**

1. **Просјечна тржишна цијена м2 земљишта, утврђује се на основу:**

* **просјечне тржишне цијене м2 земљишта у општини, коју објављује Завод, за годину која**

**претходи години за коју се порез утврђује**

* **просјечне тржишне цијене м2 земљишта у Црној Гори, коју објављује Завод, за годину**

**која претходи години за коју се порез утврђује или**

* **података о цијени м2 земљишта и намјени земљишта из уговора о купопродаји земљишта за претходне три фискалне године на основу репрезентативног узорка који орган управе надлежан за послове пореза (у даљем тексту: Пореска управа) доставља општини до 31. јануара текуће године.**

1. **Репрезентативни узорак из става 5 алинеја 3 овог члана обухвата податке из најмање**

**три уговора о купопродаји земљишта.**

1. **Уколико се тржишна цијена м2 земљишта не може утврдити на начин из става 5 овог**

**члана, просјечну тржишну цијену м2 земљишта утврђује овлашћени вјештак за процјену непокретности.**

Члан 6

**Просјечна тржишна цијена м2 непокретности - стамбени објекти, на нивоу Црне Горе, коју објављује Завод за статистику, на основу члана 5 став 2, коригује се коефицијентом 0,5 за Општину Беране.**

**Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта, пословног објекта, стамбено - пословног објекта и пословних просторија, утврђује се тако што се на утврђену цијену из става 1 овог члана примјењује коефицијент 1,50.**

**Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта који није обухваћен ставом 1 и 2 овог члана, утврђује се тако што се на утврђену цијену из става 1овог члана примјењује коефицијент 1,00.**

Члан 7

Почетна вриједност непокретности (стамбени и пословни простор), **када се не добијају цијене по м2 по зонама**, коригује се коефицијентом локације и то:

* екстра зона...................................................................................................коеф. 1,10
* I зона............................................................................................................коеф. 1,00
* II зона...........................................................................................................коеф. 0,90
* III зона..........................................................................................................коеф. 0,50
* IV зона..........................................................................................................коеф. 0,40

Утврђеним зонама припадају:

* Екстра зона (ул. М. Зечевића)
* I зони (простор насеља Беране који је ограничен са западне стране магистралним путем, са источне стране ријеком Лим, са јужне стране раскрсницом магистралног пута и Полимске улице, а са сјеверне стране Рудешким мостом)
* II зони (насеља Хареме, Рудешка кривина, Талум ИИ, Берансело, Долац, Пешца, Луге до Лисијевог Поља)
* III зони (насеља Лужац, Буче И, Виницка, Доња Ржаница, Петњик, Будимља, Црвљевине, Скакавац, дио Биоче)
* IV зони (сва остала насеља у општини Беране)

Почетна вриједност непокретности за пољопривредно и шумска земљиште, **када се не добијају цијене по м2 по зонама**, коригује се коефицијентом локације и то:

* Зона I...........................................................................................................коеф. 1,00
* Зона II......................................................................................................... коеф. 0,90
* Зона III.........................................................................................................коеф. 0,30
* Зона IV.........................................................................................................коеф. 0,25

Зони I припадају КО: Беране, Доње Луге, Пешца, Лужац, Долац, Будимља, Петњик I, Доња Ржаница, Виницка I, Буче I.

Зони II припадају КО: Полица, Бубање, Дапсиће I, Штитари, Загорје, Скакавац.

Зони III припадају КО: Заостро и остало земљиште из IV зоне до 1000мНВ.

Зони IV припадају КО (земљиште изнад 1000мНВ): Бастахе, Буче II, Црни Врх, Дапсиће II, Главаца, Калудра, Курикуће, Лубнице, Петњик II, Праћевац, Ровца, Рујишта, Виницка II, Вуча, Заград, Шекулар, остало земљиште изнад 1000мНВ из других КО које се налазе у осталим зонама и шумско земљиште у било којој зони да се налази, **као и неплодно земљиште из било које зоне, које не припада грађевинском земљишту, индустријској зони или не подлијеже посебној експлоатацији.**

**Почетна вриједност за грађевинско земљиште, када се не добијају цијене по м2 по зонама, коригује се коефицијентом локације и то:**

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

**Утврђеним зонама, за грађевинско земљиште, припадају:**

**I зони: простор између ријеке Лим, моста на Талуму, магистрале испод аеродрома до**

**раскрснице са Полимском улицом и од те раскрснице управно на ријеку Лим, обухваћен ПУП-ом**

**II зони: Хареме са Рудешком кривином обухваћени ПУП-ом, Луге обухваћене ПУП-ом осим Лушких Лугова, Талум II обухваћен ПУП-ом, Долац обухваћен ПУП-ом, Пешца обухваћена ПУП-ом, Берансело обухваћено ПУП-ом до магистрале и њоме до Персине станице.**

**III зони: Рудеш обухваћен ПУП-ом, Лужац обухваћен ПУП-ом, Јасиковац обухваћен ПУП-ом, Буче обухваћено ПУП-ом, Будимља са Батунима обухваћени ПУП-ом.**

**IV зони: Лушки Лугови обухваћени ПУП-ом, остали дио Берансела који није обухваћен зоном II, а обухваћен је ПУП-ом.**

Члан 8

Према критеријуму квалитета, вриједност објекта се коригује коефицијентом квалитета, тако

што се дијели укупан број бодова утврђен према елементима за утврђивање квалитета објекта са бројем бодова за најквалитетнији објекат, који износи 440.

ЕЛЕМЕНТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ КВАЛИТЕТА ОБЈЕКТА:

1. Конструкција зграде
   1. Зграде од непечене цигле или бараке............................................................. 50
   2. Монтажни објекти (дрвени, лимени, гвоздени)..............................................120
   3. Објекти од префабрикованих елемената и мјешовитих материјала.............200
   4. Класична градња (тврди материјал)...............................................................240
2. Обрада зграде (екстеријер)

2.1.Класична обрада фасаде...................................................................................10

2.2.Фасадна цигла....................................................................................................20

2.3.Вјештачки камен...............................................................................................35

2.4.Природни камен, буња, мермер..................................................................... 45

1. Опрема

3.1.Еслингер ролетне - дрвене................................................................................. .......10

3.2.Еслингер ролетне - пластичне...................................................................................10

3.3.Еслингер ролетне - алуминијске...............................................................................15

3.4.Еслингер ролетне - шкуре дрвене.............................................................................10

1. Санитарна опрема

4.1.Уређено комплетно купатило (када - туш, WЦ шоља, умиваоник).................. .. 30

4.2.Дјелимично уређено купатило.......................................................................... .......10

1. Водовод

5.1.Водоводна инсталација прикључена на водоводну мрежу.....................................20

5.2.Водоводна инсталација прикључена на бунар -хидрофор................................... ..10

1. Канализација

6.1.Канализација прикључена на канализациону мрежу..............................................20

6.2.Канализација прикључена на септичку јаму............................................................20

1. Електроинсталације

7.1.Електричне инсталације....................................................................................... .....20

7.2.ПТТ инсталација.........................................................................................................10

1. Гријање

8.1.Стандардни начин гријања (струја, течно или чврсто гориво).............................. 10

8.2.Централно гријање........................................................................................... ..........40

1. Елементи који увећавају вриједност објекта

9.1.Базен за купање..................................................................................................... .....50

9.2.Прилаз асфалтним путем............................................................................................40

1. **Тржишна вриједност објекта који је услед земљотреса, клизања земљишта и других**

**елементарних непогода оштећен, умањује се за проценат оштећења.**

Члан 9

Вриједност грађевинских објеката умањује се, по основу старости објеката, за 1,00% за сваку годину старости, а највише до 60% вриједности објеката.

Година од које се рачуна умањење по основу старости је година изградње, односно година задње реконструкције објекта.

Члан 10

Према критеријуму квалитета земљишта, тржишна вриједност земљишта се коригује коефицијентом квалитета и то:

1. Грађевинско земљиште зависно од степена изграђености - комуналне опремљености (водовод, канализација, електрична мрежа, асфалтни пут)

* грађевинско земљиште које је потпуно комунално опремљено(водовод,

канлаизација, електрична мрежа, асфалтни пут)..................................................1,10

* грађевинско земљиште које је дјелимично опремљено

(опремљено са 2 до 4 горе наведена елемента)................................................... 0,80

* остало грађевинско земљиште...............................................................................0,60

1. Пољопривредно земљиште, зависно од културе земљишта

* њива, врт, воћњак.................................................................................................. 1,00
* ливада, пашњак...................................................................................................... 1,00
* неплодно земљиште...............................................................................................1,00

1. Шумско земљиште.................................................................................................1,00

Члан 11

На утврђену тржишну вриједност, примјењује се пореска стопа и то:

1. **За грађевинске објекте:**

* Објекат за становање који пореском обвезнику служи као главно мјесто становања................................................................................................................... 0,29%
* Секундарни стамбени објекат, односно стан (стамбени објекат, стан, који

није пребивалиште власника непокретности).......................................................... 0,58%

* Пословни објекти и пословне просторије правних и физичких лица (пословне

зграде, пословне просторије, станови претворени у пословне просторије и др.). 0,35%

* Производне хале........................................................................................................ **0,25%**
* Гараже, гаражна мјеста, помоћни објекти и др....................................................... **0,25%**

1. **За земљиште:**

* Грађевинско земљиште............................................................................................. **0,25%**
* Пољопривредно земљиште....................................................................................... **0,25%**
* Шумско земљиште.................................................................................................... **0,25%**
* Неплодно земљиште................................................................................................. **0,25%**

Члан 12

За објекат који је изграђен супротно закону, **а њиме се рјешава стамбено питање**, пореска стопа се увећава у односу на утврђену пореску стопу из члана 11 став 1 тачка 1 алинеја 1 ове одлуке и то:

* **за објекат или посебни дио објекта који није изграђен у складу са грађевинском дозволом....................................................................................................................25%**
* **за објекат који се не користи у складу са намјеном предвиђеном планским документом...............................................................................................................50%**
* **за објекат који је изграђен без грађевинске дозволе на подручју за који постоји плански документ................................................................................................................... 50%**
* **за објекат који је изграђен на узурпираном земљишту..................................... 50%**

**За објекат који је изграђен супротно закону, а њиме се не рјешава стамбено питање, пореска стопа се увећава у односу на утврђену пореску стопу из члана 11 став 1 тачка 1 алинеје 1 до 5 ове одлуке и то:**

* **за објекат или посебни дио објекта који није изграђен у складу са грађевинском дозволом....................................................................................................................50%**
* **за објекат који се не користи у складу са намјеном предвиђеном планским документом.............................................................................................................100%**
* **за објекат који је изграђен без грађевинске дозволе на подручју за који постоји плански документ..................................................................................................................100%**
* **за објекат који је изграђен на узурпираном земљишту................................................................................................................100%**

За угоститељски објекат који се налази у зони приоритетног туристичког локалитета, у складу са актом

Владе Црне Горе о утврђивању приоритетног туристичког локалитета, пореска стопа износи:

* за угоститељски објекат категорије 3\*\*\* - 2% тржишне вриједности непокретности
* за угоститељски објекат категорије 2\*\* - 3% тржишне вриједности непокретности
* за угоститељски објекат категорије 1\* - 4% тржишне вриједности непокретности
* угоститељски објекти који се не категоришу - 5%тржишне вриједности непокретности

**За угоститељски објекат који се користи супротно туристичкој намјени дефинисаној**

**планским документом, пореска стопа је 5% тржишне вриједности непокретности.**

Члан 13

За грађевинско земљиште на којем се, у складу са планском документацијом, могу градити

грађевински објекти, а на којем није изграђен грађевински објекат или није покренут поступак за добијање грађевинске дозволе, утврђена пореска стопа се увећава 150% у односу на стопу из члана 11 став 1 тачка 2 алинеја 1 ове одлуке, **осим** **за грађевинско земљиште намијењено за изградњу привредних објеката и објеката намијењених за даљу продају, за које се, након истека рока од 5 година од дана усвајања планског документа, утврђује пореска стопа у висини од 5% тржишне вриједности непокретности.**

**За пољопривредно земљиште које се не обрађује, а чија површина прелази 150.000м2, утврђује се пореска стопа у висини од 3% тржишне вриједности непокретности.**

**Стопа пореза из става 2 овог члана биће примјењивана када орган државне управе надлежан за послове пољопривреде донесе пропис у вези са земљиштем које се обрађује.**

Члан 14

**Власник непокретности дужан је да, у року од 30 дана од дана стицања непокретности, надлежном органу локалне управе поднесе пореску пријаву за утврђивање пореза на непокретности за ту годину.**

**Обвезник пореза на непокретности који води пословне књиге дужан је да, надлежном органу локалне управе до 31. марта календарске године, поднесе пореску пријаву за утврђивање пореза за ту годину.**

Члан 15

Послове утврђивања, наплате и контроле пореза на непокретности врши орган локалне управе надлежан за локалне јавне приходе.

Порез на непокретности утврђује се рјешењем органа из става 1 овог члана до **30. априла** текуће године.

Члан 16

Поступак утврђивања, наплате и контроле пореза на непокретности спроводи се према одредбама Закона о пореској администрацији.

Члан 17

На сва питања која се односе на предмет опорезивања, пореског обвезника, пореске основице, ослобађања и олакшица, која нијесу уређена овом одлуком, примјењиваће се одредбе Закона о порезу на непокретности.

Члан 18

Даном ступања на снагу ове одлуке, престаје да важи Одлука о порезу на непокретности („Сл. лист ЦГ - Општински прописи“ бр. 18/11 и 23/12).

Члан 19

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу ЦГ - Општински прописи“.

Број:

Беране, 16. децембар 2015.год.

**Образложење**

ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење ове одлуке садржан је у члану 1 став 2 Закона о порезу на непокретности (“Сл. лист РЦГ” бр. 65/01 и “Сл. лист ЦГ” бр. 75/10 и 9/15) којим је прописано да јединица локалне самоуправе уводи порез на непокретности, одређује тржишну вриједност непокретности и стопе пореза на непокретности.

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Општина Беране је у обавези да постојећу Одлуку о порезу на непокретности („Сл. лист Црне Горе - Општински прописи“ бр. 18/11 и 23/12) усклади са Законом о измјенама и допунама Закона о порезу на непокретности који ступа на снагу 1. јануара 2016.год. Како су истим Законом, у члану 9, извршене измјене стопе пореза које, умјесто од 0,10 до 1,00%, сада износе од 0,25 до 1,00%, било је неопходно ускладити износ пореских стопа у постојећој Одлуци са наведеном законском одредбом, као и са одредбама истог закона којим су прописане нове пореске стопе, на начин што су пореске стопе увећане у оквиру законског распона, док су неке, у складу са истим законом, прописане у мањем износу.

У складу са проширењем ПУП-а, неопходно је било да се утврде зоне за грађевинско земљиште и коефицијенти по зонама, уколико се не добијају цијене по м2 за те зоне, као и мјеста и простор који припадају тим зонама.

Проширењем ПУП-а, његови рубни дјелови који се сада користе као пољопривредно земљиште, постали су дјелови грађевинског земљишта, а тиме су његови власници добили земљиште пуно веће вриједности. Пореска обавеза за те обвезнике биће више пута увећана. С обзиром да исти то земљиште користи као пољопривредно и дијелом живе од њега, а тражња за њим као грађевинским још не постоји, треба да им висина пореза, до даљњег, остане као за пољопривредно земљиште.

Код елемената за утврђивање квалитета објекта, предложено је да се квалитет објекта умањује сразмјерно степену оштећења објекта услед елементарних објеката.

Пореске стопе су промијењене и подигнуте на ниво, сада минималне, за производне хале, гараже, гаражна мјеста и помоћне објекте, грађевинско земљиште, пољопривредно земљиште, шумско земљиште и неплодно земљиште.

Утврдили смо, први пут, и пореску стопу од 0,65% за објекте за одмор и рекреацију. Ради се о квалитетним и вриједним објектима који припадају ИВ (В) зони, гдје су вриједности других грађевинских објеката пуно мањи у односу на друге зоне. У циљу пропорционалног опорезивања за ове објекте је одређена назначена пореска стопа.

За објекте који су изграђени супротно закону, а њима се рјешава стамбено питање (објекти који се не користе у складу са намјеном, објекти који су изграђени без грађевинске дозволе и објекти који су изграђени

на узурпираном земљишту), као тежим облицима непоштовања закона, одредили смо максимално увећање пореске стопе од 50%. За објекат или посебан дио објекта који није изграђен у складу са грађевинском дозволом, пореска стопа се увећава 25%.

По истом принципу, одређена су и повећања пореских стопа за објекте изграђене супротно закону, а њима се не рјешава стамбено питање.

За угоститељске објекте који се користе супротно туристичкој намјени дефинисаној планским документом, пореска стопа је 5%, односно најнижа законом предвиђена.

За грађевинско земљиште намијењено за изградњу привредних објеката и објеката намијењених за даљу продају, за које се, након истека рока од 5 година од дана усвајања планског документа, утврђује пореска стопа у висини од 5% тржишне вриједности непокретности, односно највећа законом одређена, из разлога што се, за такве објекте, користе земљишта са највећом вриједношћу и на најбољим локацијама.

За пољопривредно земљиште које се не обрађује, а чија површина прелази 150.000м2, пореска стопа је 3%, односно најнижа предвиђена законом.

Обрађивач

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ФИНАНСИЈЕ И ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ