

На основу члана 1 став 2 Закона о порезу на непокретности („Службени лист ЦГ“ бр. 25/19), члана 7 став 1 тачка 1 Закона о финансирању локалне самоуправе („Службени лист ЦГ“ бр. 03/19), члана 38 став 1 тачка 2 и 8 Закона о локалној самоуправи („Службени лист ЦГ“ бр. 02/18 и 34/19), члана 36 став 1 тачка 2 и 8 Статута Општине Беране („Службени лист ЦГ - Општински прописи“ бр. 42/18), Скупштина општине Беране, на сједници одржаној дана **23. децембра 2019.** донијела је

О Д Л У К У

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.

Приходи од пореза на непокретности из става 1 овог члана припадају буџету Општине Беране.

Члан 2

Изрази који се у овој одлуци користе за физичка лица у мушком роду, подразумевају исте изразе у женском роду.

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 (комерцијални простори, услужни простори, 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, нестамбени простори, гараже и гаражна мјеста и сл.)
 - помоћни објекти
 - непокретни привремени објекти
 - објекти у изградњи
2. Земљиште које се, по намјени, дијели на:
 - грађевинско земљиште
 - пољопривредно земљиште
 - шумско земљиште
 - друго земљиште (неплодно и сл.)

Члан 4

Основица пореза је тржишна вриједност непокретности, која представља вриједност те непокретности на дан 1.јануара године за коју се порез утврђује, а утврђује се примјеном основних критеријума прописаних Законом о порезу на

непокретности и критеријума прописаних Уредбом о ближим критеријумима и методологији за одређивање тржишне вриједности непокретности (у даљем тексту: Уредбе).

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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Просјечна тржишна цијена м² грађевинског објекта који није обухваћен ставом 1, 2 и 3 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.

(5) 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.

(6) Репрезентативни узорак из става 5 алинеја 3 овог члана обухвата податке из најмање три уговора о купопродаји земљишта.

(7) 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 грађевинског објекта - стамбеног објекта, коју, на нивоу Црне Горе, објављује Завод за статистику, на основу члана 5 став 2, коригује се коефицијентом 0,46 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 1,70.

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 1 овог члана примјењује коефицијент 1,00.

Члан 7

Почетна тржишна вриједност непокретности грађевинског објекта (стамбени, пословни и др. простор), када се не добијају цијене по м² по зонама, коригује се коефицијентом локације и то:

екстра зона	коэффициент	1,10
I зона	коэффициент	1,00
II зона	коэффициент	0,90
III зона	коэффициент	0,50
IV зона	коэффициент	0,40

Утврђеним зонама, за грађевинске објекте, припадају:

- Екстра зони: 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 II, Берансело, Долац, Пешца, Луге до Лисијевог Поља
- III зони: насеља Лужац, Буче I, Веницка, Доња Ржаница, Петњик, Будимља, Црвљевине, Скакавац, дио Биоче
- IV зони: сва остала насеља у општини Беране

Почетна вриједност непокретности за земљиште (пољопривредно, шумско и друго), када се не добијају цијене по м² по зонама, коригује се коефицијентом локације и то:

Зона I	коэффициент	1,000
Зона II	коэффициент	0,533
Зона III	коэффициент	0,400
Зона IV	коэффициент	0,183
Зона V	коэффициент	0,083

Утврђеним зонама, за земљиште, осим грађевинског, припадају:

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

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

Зони III КО Полица до 1000мНВ

Зона IV КО: Заостро и остало земљиште из V зоне до 1000мНВ

Зони V КО (земљиште изнад 1000мНВ): Бастахе, Буче II, Црни Врх, Дапсиће II, Главаца, Калудра, Курикуће, Лубнице, Петњик II, Праћевац, Ровца, Рујишта, Веницка 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. Овој зони, такође, припада и неплодно земљиште из било које зоне, које не припада грађевинском земљишту, индустријској зони или не подлијеже посебној експлоатацији.

За грађевинско земљиште у оквиру детаљних урбанистичких планова, примјењиваће се зоне које је утврдио Секретаријат за планирање и уређење простора Општине Беране.

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 **465**.

ЕЛЕМЕНТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ КВАЛИТЕТА ОБЈЕКТА:

1. Конструкција зграде

- 1.1. Зграде од непечене цигле или бараке 45
- 1.2. Монтажни објекти (дрвени, лимени, гвоздени) 100
- 1.3. Објекти од префабрикованих елемената и мјешовитих материјала 170
- 1.4. Класична градња (тврди материјал) 205

2. Кров

- 2.1. Кров од црепа, теголе, лима, дрвета, салонита и раван 20

3. Степениште (завршено)

- 3.1. Метално, бетонско, обложено керамиком или дрвено 15

4. Врата

- 4.1. Дрвена стандардна - по стану (другом простору) 20
- 4.2. Пуна врата од тврдог дрвета, метална или ПВЦ – по стану (другом простору) 25

5. Прозори

- 5.1. Од дрвета, метала и пластике једноструки (једноструко застакљени) - по стану (другом простору) 15
- 5.2. Од дрвета, метала и пластике двоструки (двоструко застакљени) - по стану (другом простору) 20

6. Ролетне

- 6.1. Еслингер (дрвене, пластичне), венецијан ролетне - по стану 5
- 6.2. Жалюзине, капци и гриље – по стану 10

7. Подови (претежно од):

- 7.1. Опеке, бетона, цемента, малтера и терацио плочица, даске, бродски под и ламинат 10
- 7.2. Паркета од дашчица букових, храстових и слично - по стану (другом простору) 20
- 7.3. Вјештачких или природних влакана, топли ПВЦ, виназ и слично – по стану (другом простору) 15

8. Санитарна опрема

- 8.1. Уређено комплетно купатило (када - туш, WC шоља, умиваоник) 20
- 8.2. Дјелимично уређено купатило 10

9. Водовод

- 9.1. Водоводна инсталација прикључена на водоводну мрежу 20
- 9.2. Водоводна инсталација прикључена на бунар - хидрофор 10

10. Канализација

- 10.1. Канализација прикључена на канализациону мрежу 20
- 10.2. Канализација прикључена на септичку јаму 10

11. Електро и ПТТ инсталације

- 11.1. Електричне инсталације 20
- 11.2. ПТТ инсталација, кабловска инсталација 5

12. Гријање

- 12.1. Стандардни начин гријања (струја, течно или чврсто гориво) 10
- 12.2. Централно гријање 35

13. Обрада зграде (екстеријер)

- 13.1. Класична обрада фасаде (малтер) 10
- 13.2. Фасада са термичком изолацијом (демит фасада) 20
- 13.3. Обрада фасаде фасадном циглом (више од 50% површине зида објекта) 15
- 13.4. Обрада фасаде вјештачким каменом (више од 50% површине зида објекта) 25
- 13.5. Обрада фасаде природним каменом (више од 50% површине зида објекта) 30

14. Елементи који увећавају вриједност објекта по основу квалитета

- 14.1. Базен за купање 30
- 14.2. Прилаз асфалтним путем 30
- 14.3. Лифт у згради 20
- 14.4. Спортски терен 20
- 14.5. Сопствени паркинг 15
- 14.6. Сопствени соларни извор енергије 30
- 14.7. Сауна, парно купатило 25
- 14.8. Ограда од бетона, камена, метала (ливена) 30
- 14.9. Кров од бакра 30
- 14.10. Степениште обложено мермерним плочама 20
- 14.11. Под од мермера (мермерне плоче) 30
- 14.12. Алуминијумска столарија (браварија) 30

15. Тржишна вриједност објекта који је услед земљотреса, клизања земљишта и других елементарних непогода оштећен, умањује се за проценат оштећења.

16. За објекте у изградњи који подлијежу опорезивању при утврђивању квалитета истог користиће се елементи из овог члана од 1 до 15, на начин што ће се бодови умањивати у складу са степеном завршености предметног елемента.

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, утврђена у складу са Уредбом, коригује се 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, канализација, електрична мрежа, асфалтни пут) 1,20
 - грађевинско земљиште које је дјелимично опремљено (опремљено са 2 од 4 горе наведена елемента) 1,00
 - остало грађевинско земљиште (опремљено са мање од 2 горе наведена елемента) 0,80
2. Пољопривредно земљиште, зависно од културе земљишта
 - њива, врт, воћњак 0,40
 - ливада, пашњак 0,40
 - неплодно земљиште 0,40

3. Шумско земљиште 0,40

Корекција коефицијената квалитета земљишта не примјењује се на књиговодствене вриједности непокретности, као и на појединачне процјене извршене од стране овлашћеног процјенитеља.

Члан 11

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

1. Грађевинске објекте:

- Објекат за становање који пореском обвезнику служи као главно мјесто становања 0,29%
- Објекат за становање у којем порески обвезник не живи, који има пријављено пребивалиште у Црној Гори а једини је стамбени објекат који посједује на територији Црне Горе 0,29%
- Викенд куће 0,58%
- Секундарни стамбени објекат, односно стан (стамбени објекат, стан који није пребивалиште власника непокретности, стамбени објекти у власништву правних лица) 0,58%
- Секундарни стамбени објекти (наслијеђени стари) у IV зони 0,30%
- Стамбени објекат у изградњи 0,25%
- Пословни објекти и пословне просторије правних и физичких лица (пословне зграде, пословне просторије, станови претворени у пословне просторије и др.) 0,35%
- Пословни објекти и пословне просторије у изградњи правних и физичких лица 0,30%
- Производне хале 0,25%
- Производне хале у изградњи 0,25%
- Непокретни привремени пословни објекти 0,35%
- Непокретни привремени пословни објекти у изградњи 0,30%
- Гараже, гаражна мјеста, помоћни објекти и др. 0,25%
- Гараже, гаражна мјеста, помоћни објекти и др. у изградњи 0,25%
- Бесправно подигнут објекат којим се рјешава стамбено питање (завршен или у изградњи) 0,35%
- Бесправно подигнут објекат којим се не рјешава стамбено питање (завршен или у изградњи) 0,70%
- Бесправно подигнут објекат привременог карактера од материјала са кратким вијеком трајања који се користе у пољопривредне сврхе и привремени помоћни објекти од истих материјала 0,30%

2. Земљиште:

- Грађевинско земљиште 0,25%
- Пољопривредно земљиште 0,25%
- Шумско земљиште 0,25%
- неплодно земљиште 0,25%

- Неизграђено грађевинско земљиште I зона 0,50%
- Неизграђено грађевинско земљиште II зона 0,45%
- Неизграђено грађевинско земљиште III зона 0,40%

-Неизграђено грађевинско земљиште IV зона 0,35%

-Неизграђено грађевинско земљиште V зона 0,30%

Члан 12

Порез на непокретности умањује се 50% за пољопривредно земљиште и грађевинске објекте који су непосредно везани за примарну пољопривредну производњу чији је власник лице уписано у регистар пољопривредних произвођача код надлежног органа, правно лице или предузетник који се бави производњом.

Члан 13

Основица пореза на непокретности за обвезнике који воде пословне књиге, утврђује се на начин прописан чланом 15 Уредбе.

Члан 14

Власници непокретности дужни су да, у року од 30 дана од дана стицања непокретности, поднесу пореску пријаву органу локалне управе надлежном за локалне јавне приходе.

Порески обвезници који воде пословне књиге дужни су да, органу локалне управе надлежном за локалне јавне приходе, поднесу пореску пријаву до 31. марта године за коју се порез утврђује.

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 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

Уплата средстава пореза на непокретности врши се на рачун Буџета Општине Беране, сходно Наредби о начину уплате јавних прихода.

Члан 18

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

Члан 19

Даном ступања на снагу ове одлуке, престаје да важи Одлука о порезу на непокретности („Сл. лист ЦГ - Општински прописи“ бр. 19/16).

Поступци започети до дана ступања на снагу ове одлуке окончаће се по одлуци која је била у примјени у вријеме покретања поступка.

Члан 20

Ова одлука ступа на снагу даном објављивања у "Службеном листу ЦГ - Општински прописи", а примјењиваће се од 01.01.2020.године.

Скупштина општине Беране

Број: 02-030-636
Беране, 24.12.2019. г.

Предсједник Скупштине
Новица Обрадовић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Одлуке о порезу на непокретности Општине Беране садржан је у одредбама:

-Члана 1 став 2 Закона о порезу на непокретности којим је прописано да порез на непокретности својим прописом уводи јединица локалне самоуправе.

-Члана 7 став 1 тачка 1 Закона о финансирању локалне самоуправе којим је прописано који су сопствени приходи.

-Члана 38 став 1 тачка 2 и 8 Закона о локалној самоуправи, којим је прописано да скупштина доноси прописе и правне акте.

-Члана 36 став 1 тачка 2 и 8 Статута Општине Беране, којим је прописано да Скупштина доноси прописе и друге опште акте, уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе.

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ

Скупштина Црне Горе је, дана 04.06.2019.године, донијела Закон о порезу на непокретности, који је објављен у Сл. листу ЦГ број 25/19. Чланом 26 овог закона прописано је да ће се прописи за спровођење овог Закона донијети најкасније шест мјесеци од дана ступања на снагу овог закона, па се из тог разлога приступило изради предметне Одлуке.

У члану 20 предлога ове одлуке, стоји да иста ступа на снагу даном објављивања у "Службеном листу ЦГ-Општински прописи", из разлога што Одлука треба да ступи на снагу прије 01.01.2020. године, када се, формално, узима стање непокретности Управе за некретнине Црне Горе и започиње поступак утврђивања пореских обавеза за 2020. годину.

САДРЖАЈ ОДЛУКЕ

Овом одлуком уведен је порез на непокретности на територији Општине Беране, уређена употреба родно осјетљивог језика, утврђена припадност прихода од овог пореза, утврђен предмет опорезивања, исто ко је све порески обвезник. Предложеном одлуком је одређено шта је пореска основица, са поступком како се долази до цијена по м² за сваку врсту непокретности, начин утврђивања тржишне вриједности непокретности са утврђеним коефицијентима за локацију непокретности, квалитет непокретности (за грађевинске објекте и земљиште), старост грађевинских објеката. Утврђен је општински коефицијент у складу са Уредбом и остали коефицијенти који су индиректно повезани са општинским. Утврђене су зоне са подручјима која у исте улазе, затим су утврђени елементи који одређују квалитет грађевинских објеката. Прописане су пореске стопе за сваку врсту непокретности. У складу са Законом одређеним стопама посебно је утврђена умањена пореска стопа за пољопривредно земљиште чији је власник уписан у регистар пољопривредних произвођача код надлежног органа. Предлогом ове одлуке прописано је да Управа за наплату локалних јавних прихода Општине Беране

врши утврђивање, наплату и контролу пореза на непокретности. Исто је Одлуком прописано, да се утврђивање, наплата и контрола пореза на непокретности, жалбени поступак, инспекцијски надзор, принудна наплата и остало што није уређено Законом о порезу на непокретности, спроводи према одредбама Закона о пореској администрацији, односно да ће се сва питања која се односе на предмет опорезивања, пореског обвезника, пореске основице, ослобађања, олакшице и казнене одредбе, која нијесу уређена овом одлуком, рјешавати у складу са одредбама Закона о порезу на непокретности.

Одлуком је одређено да се уплата пореза на непокретности врши на рачун Буџета Општине Беране, сходно Наредби о начину уплате јавних прихода. Прописано је да ступањем на снагу предлога ове одлуке престаје да важи раније важећа одлука, као да ће се поступци утврђивања пореза на непокретности који нијесу правоснажно ријешени до дана ступања на снагу ове одлуке, односно поступци гдје се порез може ретроактивно утврђивати, окончати у складу са одредбама одлуке која је била на снази у вријеме покретања поступка, односно у времену када је порез требао да се обрачуна. Прописан је рок ступања на снагу ове одлуке.

Примјеном ове одлуке не очекује се повећање масе наплате пореза на непокретности јер су њеним предлогом нијесу повећале важеће пореске стопе.

У поступку доношења ове одлуке, Управа за наплату локалних јавних прихода организовала је јавну расправу поводом нацрта одлуке, која је одређена у трајању од 15 дана. Прва расправа је одржана 01.11.2019.године за невладине организације, друга 05.11.2019.године за политичке партије и организације и трећа 06.11.2019.године за мјесне заједнице, правна лица, грађане и друге заинтересоване субјекте. Све три расправе су завршене без учешћа било кога од позваих субјеката. Посредством поште, на адресу Управе за наплату локалних јавних прихода, доспио је предлог са сугестијама физичког лица Драгана Дабетића. Прихваћен је предлог поменутог да се за објекте у изградњи користе исти елементи за утврђивање квалитета објекта као за завршене објекте, с тим да ће се бодови умањивати сразмјерно степену завршености објекта (чл. 8). Прихваћена је и сугестија истог, да се за регистроване пољопривредне произвођаче умањи пореска стопа за 50% и за помоћне објекте у власништву обвезника који су директно везани за примарну пољопривредну производњу (чл. 12). Других предлога и сугестија није било.

За примјену и спровођење ове одлуке није потребно да се обезбиједи додатна средства.

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ФИНАНСИЈЕ И ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ
И
УПРАВА ЗА НАПЛАТУ ЛОКАЛНИХ ЈАВНИХ ПРИХОДА