

Prečišćeni tekst Odluke o porezu na nepokretnosti obuhvata sljedeće propise:

1. Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 054/19 od 30.12.2019),
2. Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 063/22 od 29.12.2022),
3. Odluka o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 021/24 od 12.04.2024), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

ODLUKA

o porezu na nepokretnosti

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 054/19 od 30.12.2019, 063/22 od 29.12.2022, 021/24 od 12.04.2024)

Član 1

Ovom odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Berane, propisuje osnovica poreza, stope i koeficijenti korektivnih elemenata 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 Opštine Berane.

Član 2

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Član 3

Nepokretnostima iz člana 1 ove odluke smatraju se:

1. Građevinski objekti koji se, po namjeni, dijele na:
 - objekte za stanovanje (porodične kuće, stanove, vikend kuće i sl.)
 - poslovne objekte (komercijalni prostori, uslužni prostori, 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, nestambeni prostori, garaže i garažna mjesta i sl.)
 - pomoćni objekti
 - nepokretni privremeni objekti
 - objekti u izgradnji
2. Zemljište koje se, po namjeni, dijeli na:
 - građevinsko zemljište
 - poljoprivredno zemljište
 - šumsko zemljište
 - drugo zemljište (neplodno i sl.)

Član 4

Osnovica poreza je tržišna vrijednost nepokretnosti, koja predstavlja vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje, a utvrđuje se primjenom osnovnih kriterijuma propisanih Zakonom o porezu na nepokretnosti.

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.
- (2) 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.

- (3) 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.
- (4) Prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta koji nije obuhvaćen stavom 1, 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.
- (5) 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 (u daljem tekstu: Poreska uprava) dostavlja opštini do 31. januara tekuće godine.
- (6) Reprezentativni uzorak iz stava 5 alineja 3 ovog člana obuhvata podatke iz najmanje tri ugovora o kupoprodaji zemljišta.
- (7) 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 građevinskog objekta - stambenog objekta, koju, na nivou Crne Gore, objavljuje Zavod za statistiku, na osnovu člana 5 stav 2, koriguje se koeficijentom 0,46 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 1,70.

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 1 ovog člana primjenjuje koeficijent 1,00.

Član 7

Početna tržišna vrijednost nepokretnosti građevinskog objekta (stambeni, poslovni i dr. prostor), kada se ne dobijaju cijene po m² po zonama, koriguje se koeficijentom lokacije i to:

ekstra zona	koeficijent 1,10
I zona	koeficijent 1,00
II zona	koeficijent 0,90
III zona	koeficijent 0,50
IV zona	koeficijent 0,40

Utvrđenim zonama, za građevinske objekte, pripadaju:

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

Početna vrijednost nepokretnosti za zemljište (poljoprivredno, šumsko i drugo), kada se ne dobijaju cijene po m² po zonama, koriguje se koeficijentom lokacije i to:

Zona I	koeficijent 1,000
Zona II	koeficijent 0,533
Zona III	koeficijent 0,400
Zona IV	koeficijent 0,183

Zona V koeficijent 0,083

Utvrđenim zonama, za zemljište, osim građevinskog, pripadaju:

Zoni I KO: Berane, Donje Luge, Pešča, Lužac, Dolac, Budimlja osim Uroševice i Tivrana, Petnjik I, Donja Ržanica, Vinicka I, Buče I.

Zoni II KO: Bujanje, Dapsiće I, Štitari, Zagorje, Skakavac.

Zoni III KO Polica do 1000 mNV dio KO Budimlja (Uroševica i Tivran)

Zona IV KO: Zaostro i ostalo zemljište iz V zone do 1000 mNV

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

Za građevinsko zemljište u okviru detaljnih urbanističkih planova, primjenjivaće se zone koje je utvrdio Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Berane.

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 465.

ELEMENTI ZA UTVRĐIVANJE KVALITETA OBJEKTA:

1. Konstrukcija zgrade

- 1.1. Zgrade od nepečene cigle ili barake 45
- 1.2. Montažni objekti (drveni, limeni, gvozdeni) 100
- 1.3. Objekti od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala 170
- 1.4. Klasična gradnja (tvrdi materijal) 205

2. Krov

- 2.1. Krov od crepa, tegole, lima, drveta, salonita i ravan 20

3. Stepenište (završeno)

- 3.1 Metalno, betonsko, obloženo keramikom ili drveno 15

4. Vrata

- 4.1. Drvena standardna - po stanu (drugom prostoru) 20
- 4.2 Puna vrata od tvrdog drveta, metalna ili PVC - po stanu (drugom prostoru) 25

5. Prozori

- 5.1. Od drveta, metala i plastike jednostruki (jednostruko zastakljeni) - po stanu (drugom prostoru) 15
- 5.2. Od drveta, metala i plastike dvostruki (dvostruko zastakljeni) - po stanu (drugom prostoru) 20

6. Roletne

- 6.1. Eslinger (drvene, plastične), venecijan roletne - po stanu 5
- 6.2. Žaluzine, kapci i grilje - po stanu 10

7. Podovi (pretežno od):

- 7.1. Opeke, betona, cementa, maltera i teracio pločica, daske, brodski pod i laminat 10
- 7.2. Parketa od daščica bukovih, hrastovih i slično-po stanu (drugom prostoru) 20
- 7.3. Vještačkih ili prirodnih vlakana, topli PVC, vinaz i slično-po stanu (drugom prostoru) 15

8. Sanitarna oprema

- 8.1. Uređeno kompletno kupatilo (kada - tuš, WC šolja, umivaonik) 20
- 8.2. Djelimično uređeno kupatilo 10

9. Vodovod

- 9.1. Vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu 20
- 9.2. Vodovodna instalacija priključena na bunar - hidrofor 10

10. Kanalizacija

- 10.1. Kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu 20

10.2. Kanalizacija priključena na septičku jamu 10

11. Elektro i PTT instalacije

11.1. Električne instalacije 20

11.2. PTT instalacija, kablovska instalacija 5

12. Grijanje

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

12.2. Centralno grijanje 35

13. Obrada zgrade (eksterijer)

13.1. Klasična obrada fasade (malter) 10

13.2. Fasada sa termičkom izolacijom (demit fasada) 20

13.3. Obrada fasade fasadnom ciglom (više od 50% površine zida objekta) 15

13.4. Obrada fasade vještačkim kamenom (više od 50% površine zida objekta) 25

13.5. Obrada fasade prirodnim kamenom (više od 50% površine zida objekta) 30

14. Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta po osnovu kvaliteta

14.1. Bazen za kupanje 30

14.2. Prilaz asfaltnim putem 30

14.3. Lift u zgradi 20

14.4. Sportski teren 20

14.5. Sopstveni parking 15

14.6. Sopstveni solarni izvor energije 30

14.7. Sauna, parno kupatilo 25

14.8. Ograda od betona, kamena, metala (livena) 30

14.9. Krov od bakra 30

14.10. Stepenište obloženo mermernim pločama 20

14.11. Pod od mermera (mermerne ploče) 30

14.12. Aluminijska stolarija (bravarija) 30

15. Tržišna vrijednost objekta koji je usled zemljotresa, klizanja zemljišta i drugih elementarnih nepogoda oštećen, umanjuje se za procenat oštećenja.

16. Za objekte u izgradnji koji podliježu oporezivanju pri utvrđivanju kvaliteta istog koristiće se elementi iz ovog člana od 1 do 15, na način što će se bodovi umanjivati u skladu sa stepenom završenosti predmetnog elementa.

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, utvrđena u skladu sa Zakonom o porezu na nepokretnosti, koriguje se 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, kanalizacija, električna mreža, asfaltni put) 1,20
 - građevinsko zemljište koje je djelimično opremljeno (opremljeno sa 2 od 4 gore navedena elementa) 1,00
 - ostalo građevinsko zemljište (opremljeno sa manje od 2 gore navedena elementa) 0,80
2. Poljoprivredno zemljište, zavisno od kulture zemljišta
 - njiva, vrt, voćnjak 0,40
 - livada, pašnjak 0,40

- neplodno zemljište 0,40

3. Šumsko zemljište 0,40

Korekcija koeficijenata kvaliteta zemljišta ne primjenjuje se na knjigovodstvene vrijednosti nepokretnosti, kao i na pojedinačne procjene izvršene od strane ovlaštenog procjenitelja.

Član 11

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

1. Građevinske objekte:

- Objekat za stanovanje koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja 0,29%
- Objekat za stanovanje u kojem poreski obveznik ne živi, koji ima prijavljeno prebivalište u Crnoj Gori a jedini je stambeni objekat koji posjeduje na teritoriji Crne Gore 0,29%
- Vikend kuće 0,58%
- Sekundarni stambeni objekat, odnosno stan (stambeni objekat, stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti, stambeni objekti u vlasništvu pravnih lica) 0,58%
- Sekundarni stambeni objekti (naslijeđeni stari) u IV zoni 0,30%
- Stambeni objekat u izgradnji 0,25%
- Poslovni objekti i poslovne prostorije pravnih i fizičkih lica (poslovne zgrade, poslovne prostorije, stanovi pretvoreni u poslovne prostorije i dr.) 0,35%
- Poslovni objekti i poslovne prostorije u izgradnji pravnih i fizičkih lica 0,30%
- Proizvodne hale 0,25%
- Proizvodne hale u izgradnji 0,25%
- Nepokretni privremeni poslovni objekti 0,35%
- Nepokretni privremeni poslovni objekti u izgradnji 0,30%
- Garaže, garažna mjesta, pomoćni objekti i dr. 0,25%
- Garaže, garažna mjesta, pomoćni objekti i dr. u izgradnji 0,25%
- Bespravno podignut objekat kojim se rješava stambeno pitanje (završen ili u izgradnji) 0,35%
- Bespravno podignut objekat kojim se ne rješava stambeno pitanje (završen ili u izgradnji) 0,70%
- Bespravno podignut objekat privremenog karaktera od materijala sa kratkim vijekom trajanja koji se koriste u poljoprivredne svrhe i privremeni pomoćni objekti od istih materijala 0,30%

2. Zemljište:

- Građevinsko zemljište 0,25%
- Poljoprivredno zemljište 0,25%
- Šumsko zemljište 0,25%
- Neplodno zemljište 0,25%
- Neizgrađeno građevinsko zemljište I zona 0,50%
- Neizgrađeno građevinsko zemljište II zona 0,45%
- Neizgrađeno građevinsko zemljište III zona 0,40%
- Neizgrađeno građevinsko zemljište IV zona 0,35%
- Neizgrađeno građevinsko zemljište V zona 0,30%

Član 12

Za nepokretnosti čiji je vlasnik ili korisnik lice upisano u registar poljoprivrednih proizvođača, pravno lice i preduzetnik koji se bavi proizvodnjom, doradom, pakovanjem ili preradom poljoprivrednih proizvoda proizvedenih u Crnoj Gori, a koje se koriste za obavljanje ove djelatnosti, poreska stopa se umanjuje u odnosu na poresku stopu utvrđenu u članu 11 ove odluke za 70%.

Član 13

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznike koji vode poslovne knjige utvrđuje se na način propisan članom 6g Zakona o porezu na nepokretnosti.

Član 14

Vlasnici nepokretnosti dužni su da, u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti, podnesu poresku prijavu organu lokalne uprave nadležnom za lokalne javne prihode.

Poreski obveznici koji vode poslovne knjige dužni su da, organu lokalne uprave nadležnom za lokalne javne prihode, podnesu poresku prijavu do 31. marta godine za koju se porez utvrđuje.

Član 15

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

Porez na nepokretnosti utvrđuje se rješenjem do 30. aprila tekuće godine.

Član 16

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

Član 17

Uplata sredstava poreza na nepokretnosti vrši se na račun Budžeta Opštine Berane, shodno Naredbi o načinu uplate javnih prihoda.

Član 18

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

Član 19

Danom stupanja na snagu ove odluke, prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG - Opštinski propisi" br. 19/16).

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke okončaće se po odluci koja je bila u primjeni u vrijeme pokretanja postupka.

Član 20

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