

Na osnovu čl.1 stav 2. Zakona o porezu na nepokretnosti ("Sl.list RCG", br.65/01 i "Sl. list CG", broj 75/10 i 09/15)

O D L U K A

O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

Čl.1

Ovom odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Danilovgrad, utvrđuje stopa poreza na nepokretnosti, koeficijenti korektivnih elemenata za utvrđivanje prosječne tržišne vrijednosti nepokretnosti, kao i vršenje poslova utvrđivanja naplate i kontrole poreza.

Čl.2

Nepokretnostima u smislu ove Odluke smatraju se:

- Građevinski objekti (stambeni, poslovni, stambeno - poslovni i drugi objekti);
- Posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, garaže i garažna mjesta i dr.);
- Zemljište (građevinsko, poljoprivredno, šumsko i ostalo).

Čl.3

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti koja predstavlja fer – tržišnu vrijednost iskazanu u poslovnim knjigama (ili poreskoj prijavi) sa stanjem imovine na dan 01. januara godine, za koju se porez utvrđuje.

Za obveznike koji ne vode poslovne knjige i za obveznike koji nijesu podnijeli poresku prijavu u propisanom roku, ili su podnijeli nepotpunu ili netačnu poresku prijavu u odnosu na propisane računovodstvene standarde, osnovica poreza utvrđuje se prema prosječno utvrđenoj cijeni po m², shodno Uredbi o bližim kriterijumima i metodologiji za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Čl.4

Stopa poreza na nepokretnosti iz člana 3 ove Odluke iznosi za:

- objekat za stanovanje – koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja.....(0,28%).....**0,30%**
- sekundarni stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti ili mjesto stalnog nastanjenja poreskog obveznika(0,56%).....**0,60%**
- objekat koji je izgrađen suprotno zakonu a kojim se rješava stambeno pitanje**0,45%**
- objekat koji je izgrađen suprotno zakonu a kojim se ne rješava stambeno pitanje.....**0,60%**
- poslovne objekte i poslovne prostorije (poslovne zgrade, poslovne prostorije, stanovi pretvoreni u poslovne prostorije).....(0,45%).....**0,50%**
- proizvodne hale(0,30).....**0,40%**
- stovarišta i skladišta....(0,35%)..... **0,45%**
- garaže i garažna mjesta i pomoćni objekti....(0,15%).....**0,26%**
- poljoprivredno zemljište;
 - a) njiva, vrt, voćnjak i vinograd...(0,20%).....**0,30%**
 - b) livada, pašnjak.....(0,15%).....**0,28%**
 - c) trstik, močvara.....(0,10%).....**0,26%**
 - d) neplodno zemljište.....(0,10%).....**0,25%**
- šumsko zemljište.....(0,30%).....**0,27%**
- poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, a čija površina prelazi 150.000m², poreska stopa iznosi 4% tržišne vrijednosti nepokretnosti
- građevinsko zemljište:
 - a) u granicama GUP-a.....(0,30%).....**0,36%**
 - b) van granica GUP-a.....(0,15%)..... **0,26%**
- građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom stopa poreza iznosi 0,85%, osim za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, za koje se, nakon isteka roka od pet godina

od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje poreska stopa u visini od 4% tržišne vrijednosti nepokretnosti .

- ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritnog turističkog lokaliteta a na osnovu akta Vlade o utvrđivanju prioritnog turističkog lokaliteta stopa poreza iznosi:

- ugostiteljski objekat kategorije 3*** 2,2% trž. vrijed.nepokretnosti
- ugostiteljski objekat kategorije 2**3,2% trž. vrijed.nepokretnosti
- ugostiteljski objekat kategorije 1* 4,2% trž. vrijed.nepokretnosti
- ugostiteljski objekat koji se ne kategoriše 5,2% trž.vrijed.nepokretnosti

- za ugostiteljski objekat iz stava 1. tačka 14 .ovog člana, koji je u funkciji 12 mjeseci u godini poreska stopa iznosi;

- kategorije 4**** 0,35%
- kategorije preko 4**** 0,25%

-ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno turističkoj namjeni definisanoj planskim dokumentom poreska stopa iznosi 5,2% tržišne vrijednosti nepokretnosti

Čl.5

Porez na nepokretnosti ne plaća se na građevinske objekte i posebne djelove zgrade u svojini investitora koji se u poslovnim knjigama iskazuju kao "investicije u toku" ili "zalihe gotovih proizvoda" i koji su namijenjeni za dalju prodaju, u periodu od tri godine od godine u kojoj je izdata građevinska dozvola.

Čl. 6

Vrijednost nepokretnosti utvrđena na način iz čl 3, stav 2 ove odluke, koriguje se koeficijentom lokacije prema zoni u kojoj se nepokretnosti nalaze na način

Zone	Ia	I	II	III	IV
	100%	0,90%	0,80%	0,70%	0,60%

Zone iz člana 6. ove odluke utvrđene su opštinskom Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl.RCG – opštinski propisi", br. 12/14)

Čl.7

Prema kriterijumu kvaliteta objekta, tržišna vrijednost koriguje se 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 su;

1. Konstrukcije zgrade
 - 1.1. Zgrade od nepečene cigle ili barake 50
 - 1.2. Montažne zgrade (drvene, limene, gvozdene) 120
 - 1.3. Zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala 200
 - 1.4. Klasična gradnja (tvrđi materijal) 240

2. Obrada zgrade (eksterijer)
 - 2.1. Klasična fasada 10
 - 2.2. Fasada cigla 20
 - 2.3. Vještački kamen 35
 - 2.4. Prirodni kamen, bunja, mermer 45

3. Oprema stanova
 - 3.1. Plakari minimum 3m² vertikalne površine 10
 - 3.2. Plakari više od 5m² vertikalne površine 20
 - 3.3. Eslinger roletne
 - drvene 10
 - plastične 10
 - aluminijske 15
 - škure drvene 10
 - 3.4. Viseće kuhinje i aspiratori u novim stanovima 5

4. Sanitarna oprema
 - 4.1. Uređeno komplet kupatilo (kada - tuš, WC šolja, umivaonik) po stanu 30
 - 4.2. Djelimično uređeno kupatilo po stanu 10

5. Vodovod
 - 5.1. Vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu po stanu 20
 - 5.2. Vodovodna instalacija priključena na bunar - hidrofor po stanu 10

6. Kanalizacija
 - 6.1. Kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu po stanu 20
 - 6.2. Kanalizacija priključena na septičku jamu po stanu 20
7. Električna instalacija
 - 7.1. Električna instalacija po stanu 20
 - 7.2. Telefonska instalacija po stanu 10
8. Grijanje
 - 8.1. Centralno grijanje po stanu 40
 - 8.2. Ostali način grijanja (na čvrsto gorivo, tečno i struju) po stanu 10
9. Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta
 - 9.1. Bazen za kupanje 50
 - 9.2. Prilaz asfaltnim putem 40

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

- a) njiva, vrt, voćnjak i vinograd.....1,00
- b) livada, pašnjak.....0,70
- c) trstik.....0,60
- d) neplodno zemljište.....0,50
- e) šumsko zemljište.....0,55

Čl.8

Ukupno obračunata vrijednost umanjuje se po osnovu starosti objekta po 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije, s tim da ukupno umanjenje ne može preći 50% vrijednosti objekta.

Porez na nepokretnosti na zgrade i stanove, koji poreskom obvezniku služe kao glavno mjesto stanovanja, umanjuje se za 20% za poreskog obveznika i po 10% za svakog člana njegovog domaćinstva, a najviše do 50% poreske obaveze.

Čl.9

Prosječna tržišna cijena kvadratnog metra građevinskog zemljišta utvrđuje se prema prosječnoj naknadi za kvadratni metar eksproprijisanog zemljišta na teritoriji Opštine utvrđenoj odlukom o eksproprijaciji.

Tržišna vrijednost poljoprivrednog i šumskog zemljišta, čini vrijednost koja se postiže u slobodnom prometu na način određen Uredbom Vlade o bližim kriterijumima i metodologiji za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Čl.10

Obveznik poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige, dužan je da podnese poresku prijavu do kraja marta tekuće godine, prema podacima bilansa stanja iz prethodne godine.

Obveznici poreza na nepokretnosti, koji nijesu u obavezi da vode poslovne knjige, dužni su da podnesu propisanu poresku prijavu u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti.

Ukoliko obveznici poreza na nepokretnosti ne podnesu u propisanom roku ili netačno podnesu poresku prijavu, Jedinica lokalne samouprave ima ovlašćenja da istu podnese u njegovo ime i preduzme ostale mjere propisane zakonom.

Propisani obrasci poreskih prijava poreza na nepokretnosti ,sastavni su dio ove Odluke.

Čl.11

Radi utvrđivanja nastanka poreske obaveze, notari, sudovi i drugi državni organi dužni su da Jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nepokretnost, dostave ugovore, odluke i dr., na osnovu kojih se stiče odnosno mijenja vlasništvo nepokretnosti, u roku od 10 dana od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno u roku od 10 dana od dana kada je odluka postala pravosnažna.

Čl.12

Rješenje o utvrđivanju poreza na nepokretnosti donosi poreski organ Jedinice lokalne samouprave da 30.aprila tekuće godine

Organ iz stava 1 ovog člana vodi registar oporezivih nepokretnosti i poresko knjigovodstvo.

Čl.13

Postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti obavlja nadležni organ Jedinice lokalne samouprave, prema odredbama zakona o porezu na nepokretnosti i Zakona o poreskoj administraciji.

Čl.14.

Uplata sredstava poreza na nepokretnosti vrši se na račun budžeta Opštine.

Čl.15

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - Opštinski propisi". Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Sl. list RCG – opštinski propisi", br. 19/03, "Sl. list CG – opštinski propisi", br.12/09, 13/11, 83/13, 39/14)

Broj: 03 - 030 -
Danilovgrad, _____ 2015. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE DANILOVGRAD

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Dr. Miodrag Đurović

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o porezu na nepokretnosti sadržan je u odredbama:

- člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti (“Sl. list RCG”, br. 65/01, 69/03 i “Sl. list Crne Gore”, br. 75/10, 09/15), kojim je propisano da porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom,
- člana 5 stav 1 tačka 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave (“Sl. list RCG”, br. 42/03, 44/03 i “Sl. list Crne Gore” br. 05/08, 51/08, 74/10), kojim je propisano da su sopstveni prihodi Opštine porez na nepokretnosti, u skladu sa posebnim zakonom;
- člana 35 Statuta opštine Danilovgrad (“Sl. list RCG -opštinski propisi” br. 30/04 i “Sl. list Crne Gore - opštinski propisi” br.19/08, 12/11) kojim je propisano da Skupština Opštine u vršenju poslova iz svog djelokruga donosi odluke i druge akte,
- Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (“Sl. list Crne Gore”, br. 36/11)

RAZLOZI ZA DONOŠENJE I SADRŽAJ ODLUKE

Osnovni razlog za donošenje Odluke o porezu na nepokretnosti je potreba usaglašavanja sa zakonskim rješenjima iz Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti, koji će se promjenjivati od 01.01.2016 godine a kojim se stvaraju uslovi za povećanje lokalnih javnih prihoda i njihovo prilagođavanje ekonomskoj snazi poreskih obveznika kroz povećanje nivoa poreskih stopa poreza na nepokretnosti i uvođenja viših i nižih poreskih stopa za određene kategorije nepokretnosti na način što se:

- raspon poreskih stopa od 0,1% - 1% povećeva na nivo od 0,25% - 1% tržišne vrijednosti nepokretnosti,
- poreska stopa za sekundarni stambeni objekat može se povećati do 150% u odnosu na propisanu stopu,
- poreska stopa za poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, a čija površina prelazi 150 000 m² utvrđuje se u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti,

- za ugostitejski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta u skladu sa propisima Vlade, može se utvrditi viša poreska stopa u odnosu na propisanu stopu, u zavisnosti od kategorije ugostiteljskog objekta, kao i umanjiti za one ugostiteljske objekte koji su u funkciji 12 mjeseci u godini, a koji se takođe nalaze u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta,
- za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom poreska stopa se može uvećati do 150% u odnosu na propisanu poresku stopu, osim za građevinsko zemljište namijenjeno za dalju prodaju, za koje se, nakon isteka roka od 5 godina do dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje stopa u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Takođe, istim izmjenama Zakona o porezu na nepokretnosti (čl. 14), definisano je da je obveznik poreza na nepokretnosti, koji vodi poslovne knjige, dužan da nadležnom organu jedinice lokalne uprave do 31. marta kalendarske godine podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu.

Istim zakonskim izmjenama definisane su i sankcije za poreskog obveznika, za nepodnošenje poreske prijave u propisanim rokovima, ili ne unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreske obaveze. Posebne sankcije propisane su i za notara, odgovorno lice u sudu ili državnom organu za prekršaj, ako jedinici lokalne samouprave, na čijem se području nalazi nepokretnost, ne dostavi isprave (ugovore i odluke), na osnovu kojih se stiče, odnosno mijenja svojina na nepokretnosti.