

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19), člana 7 stav 1 tačka 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore“, br. 3/19), člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br. 2/18 i 34/19) i člana 43 Statuta Opštine Bar („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 37/18), Skupština Opštine Bar, na sjednici održanoj _____ 2019. godine, donijela je

ODLUKU o porezu na nepokretnosti

Član 1

Ovom Odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Bar, utvrđuje stopa poreza na nepokretnosti, određuju korektivni koeficijenti 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 Bar.

Član 2

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

Član 3

Opštinski koeficijent nepokretnosti za određivanje prosječne tržišne cijene m² stambenog prostora, ukoliko organ nadležan za poslove statistike za Opštinu Bar ne objavi prosječnu cijenu m² novoizgrađenog stambenog objekta u Opštini Bar, iznosi 1,25.

Osnovica za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti, koja se utvrđuje množenjem površine nepokretnosti sa prosječnom tržišnom cijenom m² nepokretnosti u Opštini Bar i koriguje koeficijentima lokacije, kvaliteta i starosti u skladu sa Uredbom o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (u daljem tekstu: Uredba).

Vrijednost građevinskog objekta, utvrđena na način iz stava 1 ovog člana, umanjuje se po osnovu starosti objekta za 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije, s tim da umanjenje može iznositi najviše 60% vrijednosti objekta.

Član 4

Tržišna vrijednost građevinskog objekta i građevinskog zemljišta, utvrđena na način iz člana 3 ove Odluke, koriguje se koeficijentom lokacije prema zoni u kojoj se građevinski objekat i građevinsko zemljište nalazi.

Zone se određuju prema katastarskim parcelama iskazanim u elektronskoj formi na digitalnoj mapi, koje su sastavni dio ove Odluke i koriguju se koeficijentom lokacije u skladu sa tabelom:

Zona	Koeficijent lokacije
I	1,40
II	1,20
III	1,00
IV	0,90
V	0,80
VI	0,70
VII	0,50

Član 5

Prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta na teritoriji Opštine Bar, koriguje se koeficijentom i to:

- a) poslovni objekat i poslovna prostorija 1,40;
- b) pomoćni objekat, garaže i garažna mjesta 0,40;
- c) skladišni prostor 0,80;
- d) rezervoari 0,80;
- e) proizvodni objekat 0,60;
- f) elektroenergetski objekat (vjetroelektrane, vjetrenjače, solarni paneli, trafostanice), telekomunikacioni i slični 1,40.

Član 6

Prosječna tržišna vrijednost zemljišta utvrđena na način iz člana 3 i 4 ove Odluke koriguje se koeficijentom kvaliteta zemljišta i to:

- građevinsko zemljište 0,65;
- poljoprivredno zemljište:
 - a) oranice, njive, bašte, voćnjaci i vinogradi 0,40;
 - b) livade i pašnjaci 0,25;
- šumsko i ostalo zemljište 0,10.

Član 7

Prema kriterijumu kvaliteta građevinskog objekta, tržišna vrijednost koriguje se koeficijentom kvaliteta objekta, tako što se dijeli ukupan broj bodova utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta, sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat koji iznosi 550.

Elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta:

1. Konstrukcija zgrade:
 - 1.1. Zgrade od nepečene cigle ili barake 50 bodova;
 - 1.2. Montažne zgrade (drvene, limene, gvozdene) 120 bodova;
 - 1.3. Zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala 200 bodova;
 - 1.4. Klasična gradnja (tvrdi materijal) 240 bodova;
2. Obrada zgrade (eksterijer):
 - 2.1. Klasična fasada 10 bodova;
 - 2.2. Demit fasada i fasada obložena ciglom 20 bodova;
 - 2.3. Vještački kamen 35 bodova;
 - 2.4. Fasada obložena prirodnim kamenom ili mermer 50 bodova;
3. Oprema građevinskih objekata:
 - 3.1. Prozor
 - 3.1.1 PVC, eloksirana 10 bodova;
 - 3.1.2 Drvena stolarija 10 bodova;
 - 3.1.3 Roletne aluminijske 20 bodova;
 - 3.1.4 Roletne – škure 20 bodova;
4. Sanitarna oprema:
 - 4.1. Kompletno uređeno kupatilo (kada - tuš, WC šolja, umivaonik) 30 bodova;
 - 4.2. Djelimično uređeno kupatilo, po stanu 10 bodova;
5. Vodovod:
 - 5.1. Vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu, po stanu 20 bodova;
 - 5.2. Vodovodna instalacija priključena na bunar - hidrofor 10 bodova;
6. Kanalizacija:
 - 6.1. Kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu, po stanu 30 bodova;
 - 6.2. Kanalizacija priključena na septičku jamu, po stanu 10 bodova;
7. Električna instalacija:
 - 7.1. Električna instalacija 20 bodova;
 - 7.2. Telefonska instalacija 10 bodova;
8. Grijanje:
 - 8.1. Centralno grijanje 40 bodova;
 - 8.2. Ostali način grijanja (na čvrsto gorivo, tečno i struju) 10 bodova;
9. Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta:
 - 9.1. Bazen za kupanje 50 bodova;
 - 9.2. Izlaz na asfaltni put 40 bodova.

Član 8

Poreske stope se propisuju prema vrsti nepokretnosti za:

I Građevinske objekte:

a) objekat za stanovanje 0,26 %

Objektom za stanovanje smatra se stambeni objekat, odnosno stan, koji je prebivalište ili mjesto stalnog nastanjenja, odnosno glavno mjesto stanovanja poreskog obveznika u Opštini Bar, kao i svaki naredni stambeni objekat, odnosno stan, koji mu nije glavno mjesto stanovanja, a koji se nalazi na teritoriji Opštine Bar.

Obveznik poreza na nepokretnosti, kome je glavno mjesto stanovanja u Opštini Bar i koji na teritoriji Opštine Bar ima više stambenih objekata za stanovanje, ima pravo na umanjenje poreza po osnovu članova njegovog porodičnog domaćinstva samo na objektu koji mu služi kao glavno stanovanje.

b) sekundarni stambeni objekat 0,60 %

Sekundarnim stambenim objektom smatra se stambeni objekat, odnosno stan, koji se ne nalazi u mjestu prebivališta ili stalnog nastanjenja poreskog obveznika, kao i stambeni objekat, odnosno stan, u vlasništvu pravnog lica.

c) pomoćni objekat, garaže i garažna mjesta 0,25 %

d) proizvodni objekat 0,25 %

e) skladišni prostor 0,30 %

f) rezervoari (za goriva, rasute i tečne terete) 1%

g) hotelsko - turistički objekat 0,31 %

h) poslovni objekat i poslovna prostorija 0,40 %

i) objekat u izgradnji 0,30 %

j) nepokretni privremeni objekat 0,30 %

k) elektroenergetski objekti (vjetroelektrane, vjetrenjače, solarni paneli, trafostanice), telekomunikacioni i slični 1%.

II Zemljište

a) građevinsko 0,30 %

b) poljoprivredno 0,25 %

c) šumsko i ostalo zemljište 0,25 %.

Član 9

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 u Crnoj Gori, a koje se koriste za obavljanje djelatnosti, umanjenje iznosi 30%.

Član 10

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznike koji vode poslovne knjige, utvrđuje se na način propisan članom 15 Uredbe.

Član 11

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

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

Poreska prijava može se podnijeti i elektronskim putem na e-mail adresu finansije@bar.me.

Član 12

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti vrši organ lokalne uprave Opštine Bar nadležan za poslove finansija.

Porez na nepokretnosti utvrđuje se rješenjem organa iz stava 1 ovog člana do 30. aprila tekuće godine.

Član 13

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

Inspekcijски nadzor vrše poreski inspektori organa lokalne uprave nadležanog za poslove finansija.

Član 14

Propisani obrasci poreskih prijava za fizička lica OPP - PN - 1 i za pravna lica OPP- PN - 2 sastavni su dio ove Odluke.

SHODNA PRIMJENA PROPISA

Član 15

Na sva pitanja koja se odnose na predmet oporezivanja, poreskog obveznika, poresku osnovicu, oslobođenja, olakšice, kaznene odredbe i druga pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjivaće se odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 16

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 40/12, 39/14, 19/15, 50/15, 23/17, 75/17 i 46/18).

Objavljivanjem obrasca poreske prijave OPP – PN - 1 i OPP – PN - 2 u skladu sa ovom Odlukom prestaje da važi obrazac poreske prijave OPP – PN - 1 i OPP – PN - 2 objavljen u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“, br. 46/18.

Član 17

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

Broj: 030 - _____

Bar, _____ 2019. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

PREDSJEDNIK

Miće Orlandić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

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

- člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br. 02/18 i 34/19) kojim je propisano da Skupština Opštine donosi propise i druge opšte akte;
- člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19) kojim je propisano da porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom;
- člana 7 stav 1 tačka 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore“, br. 3/19) kojim je propisano da je sopstveni prihod opštine porez na nepokretnosti, u skladu sa posebnim zakonom, i
- člana 43 Statuta Opštine Bar („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 37/18) kojim je propisano da Skupština Opštine donosi propise i druge opšte akte, uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je 4. aprila 2019. godine, donijela Zakon o porezu na nepokretnosti, koji je objavljen u „Službenom listu Crne Gore“, br. 25/19. Članom 26 Zakona je propisano da će se propisi za sprovođenje ovog Zakona donijeti najkasnije šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona, pa se iz tog razloga pristupilo izradi ove Odluke.

SADRŽAJ ODLUKE

U članu 1 utvrđeno je da se ovom Odlukom uvodi porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Bar, utvrđuje se stopa poreza na nepokretnosti, korektivni koeficijenti za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

Članom 3 definisana je poreska osnovica i kako se utvrđuje.

Članom 4, 5, 6 i 7 utvrđeni su kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, osnovni kriterijumi, utvrđivanje vrijednosti objekta, koeficijenti lokalcija, zone i elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta.

Članom 8 propisane su poreske stope poreza na nepokretnosti za građevinske objekte i za zemljište.

Članom 9 ove Odluke propisane su poreske olakšice za nepokretnosti čiji je vlasnik ili korisnik lice upisano u registar poljoprivrednih proizvođača.

Članom 10 propisano je kako se utvrđuje osnovica poreza na nepokretnosti za pravna lica.

Članom 11 Odluke propisane su obaveze poreskih obveznika da su dužni u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti podnesu poresku prijavu, kao i da su, poreski obveznici koji vode poslovne knjige, dužni da, nadležnom poreskom organu jedinice lokalne uprave podnesu poresku prijavu do 31. marta godine za koju se porez utvrđuje.

Članom 12 propisana je nadležnost organa koji vrši poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti kao i vrijeme utvrđivanja poreza.

Članom 13 je propisano prema kojim odredbama se sprovodi postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti. Postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti sprovodi se prema odredbama Zakona o poreskoj administraciji.

U skladu sa članom 15 ove Odluke je propisano da u pogledu predmeta oporezivanja, poreskog obveznika, poreske osnovice, oslobođenja i olakšica koja nijesu uređene ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti.

Članom 16 propisano da stupanjem na snagu predložene Odluke prestaje da važi ranije važeća Odluka.

Na osnovu izloženog, predlaže se Skupštini Opštine Bar da donese Odluku o porezu na nepokretnosti.

SEKRETARIJAT ZA FINANSIJE