

# Izvještaj sa javne rasprave

## u vezi sa Nacrtom Odluke o porezu na nepokretnosti

U skladu sa Odlukom o učešću lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova („Sl.list RCG-opštinski propisi“, br. 33/05 i „Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 27/12), Nacrt Odluke o porezu na nepokretnosti dostavljen je svim mjesnim zajednicama i objavljen je na zvaničnom sajtu Opštine Bar [www.bar.me](http://www.bar.me).

Na svim održanim javnim raspravama predstavnici Sekretarijata za finansije dali su detaljne informacije, komentare i objašnjenja u vezi sa metodologijom izrade. Takođe su dali i usmene odgovore na sva postavljena pitanja na javnim raspravama.

Javna rasprava održana je po sljedećem rasporedu:

- I. Za građane - MZ „Mrkojevići“ (21.10.2019.g. u 18:00 h)
- II. Za građane - MZ „Spič“ - Sutomore (22.10.2019.g. u 18:00 h)
- III. Za građane - MZ „Ostros“ i MZ „Šestani“ (23.10.2019.g. u 11:00 h)
- IV. Za građane - MZ „Crmnica“ (23.10.2019.g. u 14:00 h)
- V. Za građane - MZ „Bar I“, „Bar II“, „Bar III“, „Bar IV“, „Bar V“, MZ „Stari Bar“ i MZ „Šušanj“ (24.10.2019.g. u 18:00 h)
- VI. Stručna javna rasprava (25.10.2019. g. u 12:00 h)

PITANJA I SUGESTIJE:

### I Javna rasprava - MZ „Mrkojevići“ (21.10.2019.g. u 18:00 h)

- *Vebija Abazović*

PITANJE:

Šta se podrazumjeva pod rezervoarima, da li rezervoari za vodu spadaju pod tom stavkom?

ODGOVOR:

Predloženim Nacrtom Odluke o porezu na nepokretnosti propisana poreska stopa za rezervoare ne odnosi se na rezervoare za vodu.

- *Emin Brkanović*

PITANJE I SUGESTIJE:

Da se objasni poljoprivredno zemljište i da se isto oslobodi plaćanja poreza. Da se Crmnica, Krajina, Ostros i Mrkojevići oslobode plaćanja poreza na zemljište, jer se niko ne bavi ozbiljnom poljoprivredom i svi poljoprivredni proizvodi mogu stati u jedan šleper, te da se radi o bezvodom području i bespredmetno je pričati o poljoprivredi i da se briše poljoprivredno zemljište, tj. da se oslobodi plaćanja, a da se građevinsko zemljište oporezuje.

ODGOVOR:

Sekretarijat za finansije je, u skladu sa članom 3 Zakona o porezu na nepokretnosti („Sužbeni list Crne Gore“, br. 25/19) koji propisuje da se porez na nepokretnosti plaća na zemljište, a koje se klasifikuje kao građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo, Nacrtom Odluke propisao poreske stope za gore navedeno zemljište. Ovaj organ nema zakonskog ovlašćenja da oslobađa pojedinu vrstu zemljišta koje je zakonom propisano. Činjenica da se zemljište ne koristi za poljoprivredu nije od uticaja, jer se porez na nepokretnosti ne plaća po osnovu korišćenja zemljišta, već po vlasništvu nad istim.

Prihvata se sugestija da se krš i kamenjar ne oporezuju.

- **Ahmed Bošković**

**PITANJE:**

Da li je u članu 8 Nacrta Odluke o porezu na nepokretnosti greška, jer su stope iste za poljoprivredno, šumsko i krš i kamenjar? Da li će ortofoto snimak pomoći za bolju evidenciju?

**ODGOVOR:**

Nije učinjena greška u članu 8 Odluke kada je propisana ista stopa za poljoprivredno, šumsko i krš i kamenjar. Naime članom 9 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da je stopa poreza na nepokretnosti proporcionalna i iznosi od 0,25 do 1% tržišne vrijednosti nepokretnosti. Dakle, radi se o najnižoj poreskoj stopi koju ovaj organ može propisati i ista je propisana za navedeno zemljište. Ortofoto snimak će biti od koristi za bolju poresku evidenciju.

**II Javna rasprava - MZ „Spič“ - Sutomore (22.10.2019.g. u 18:00 h)**

- **Nebojša Kujović**

**SUGESTIJA:**

Da se promijene zone, jer nije logično da Zagrađe bude u II zoni.

**ODGOVOR:**

Zagrađe u zavisnosti od broja kat.parcele nalazi se u II, III i V zoni. Zone utvrđuje Sekretarijat za uređenje prostora prema kat.parcelama i ovaj organ je dužan da iste primjenjuje.

- **Koller-Milojević Dušica**

**PITANJA I SUGESTIJE:**

Kako se dobija prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup>?

Gdje se prikazuju korektivne vrijednosti na poreskom rješenju?

Zašto ne dobija rješenje za zemljište?

Zašto se boduju jednako kanalizacija i septička jama?

Što se finansira kroz turističku taksu?

Da se preispita Odluka o zoniranju iz 2009. godine.

**ODGOVORI:**

Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta utvrđuje se na osnovu prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta u opštini, koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje, shodno članu 3 Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Sužbeni list Crne Gore“, br. 36/11, 66/15 i 39/17).

Korektivne vrijednosti na poreskom rješenju prikazuju se u dispozitivu rješenja o utvrđenom porezu na nepokretnosti.

Porez na zemljište nije razrezan u zadnje četiri poreske godine, te prema tome rješenja za zemljište nijesu donijeta.

Uvažena sugestija o bodovanju septičke jame i kanalizacione mreže na način što se kvalitet građevinskog objekta, tržišna vrijednost, koriguje koeficijentom kvaliteta objekta time što će se objekat priključen na kanalizacionu mrežu vrednovati sa 30 bodova, a objekat priključen na septičku jamu sa 10 bodova.

Predmet ove javne rasprave je Nacrt Odluke o porezu na nepokretnost, a ne Nacrt Odluke o turističkoj taksi.

Zone utvrđuje Sekretarijat za uređenje prostora prema kat.parcelama i ovaj organ je dužan da iste primjenjuje. Navedenom sugestijom možete se obratiti Sekretarijatu za uređenje prostora.

- **Vladimir Obradović**

PITANJA I SUGESTIJE:

Kako je zamišljena poreska prijava za ljude starije i slabije pismene, zašto organ ne uzima podatke iz Katastra?

Kako se utvrđuje tržišna cijena nekretnine?

ODGOVORI:

Članom 16 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da je vlasnik nepokretnosti odnosno korisnik nepokretnosti, dužan da u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti nadležnom organu lokalne uprave, podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za tu godinu. Poštujući zakonske odredbe ovaj organ predloženim Nacrtom Odluke propisuje obrazac poreske prijave za fizička i pravna lica.

Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta utvrđuje se na osnovu prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta u opštini, koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje, shodno članu 3 Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Sužbeni list Crne Gore“, br. 36/11, 66/15 i 39/17).

- **Goran Pajković**

PITANJA I SUGESTIJE:

Komplikovana je poreska prijava, da posjedovne listove organ treba da pribavlja po službenoj dužnosti; da koeficijent lokacije bude jedan za zonu I, II, III; da je nelogično da korektivni koeficijent za kanalizaciju i septičku jamu bude isti; da objekat u izgradnji treba preciznije definisati; da se kaznene odredbe brišu iz Odluke.

ODGOVORI:

Uvažena sugestija da se posjedovni listovi pribavljaju po službenoj dužnosti.

Neprihvatljivo je da koeficijent lokacije bude isti za zonu I, II i III, iz razloga što je nadležni organ za utvrđivanje zona na teritoriji opštine Bar, iste utvrđivao u zavisnosti od udaljenosti od mora i komunalne infrastrukture i opremljenosti. Nije pravično propisati isti koeficijent lokacije za različite zone.

Uvažena sugestija o bodovanju septičke jame i kanalizacione mreže, na način što se kvalitet građevinskog objekta, tržišna vrijednost, koriguje koeficijentom kvaliteta objekta time što će se objekat priključen na kanalizacionu mrežu vrednovati sa 30 bodova, a objekat priključen na septičku jamu sa 10 bodova.

U vezi kategorije objekat u izgradnji ovaj organ ističe da je članom 3 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano da je objekat u izgradnji jedna od oporezivih nepokretnosti u Crnoj Gori, time što postoji i period poreskog oslobođenja u zavisnosti od toga da li je investitor fizičko ili pravno lice.

Prihvata se sugestija da se kaznene odredbe brišu iz Nacrta Odluke o porezu na nepokretnosti.

- **Branko Bulatović**

PITANJE:

Šta se dešava sa nepokretnostima za koje je nepoznat vlasnik?

ODGOVOR:

Ako je vlasnik nepokretnosti nepoznat, nije određen ili je preminuo, odnosno prestao da postoji, obveznik poreza na nepokretnosti je korisnik te nepokretnosti u smislu člana 4 stav 4 Zakona o poreza na nepokretnosti.

### **III Javna rasprava - MZ „Ostros“ i „Šestani“ (23.10.2019.g. u 11:00 h)**

- *Nailj Popović*

#### **PITANJE:**

Da li je Nacrtom Odluke oporezovano nešto što dosada nije bilo?

#### **ODGOVOR:**

Predloženim Nacrtom Odluke poreza na nepokretnosti uvode se nove kategorije oporezivih nepokretnosti i to objekat u izgradnji i nepokretni privremeni objekat. Ovo iz razloga usklađivanja sa novim važećim zakonskim rješenjem.

- *Jozo Lukić*

#### **SUGESTIJE:**

Da se izvrši nova kategorizacija zemljišta; ukoliko bude došlo do oporezivanja zemljišta da poreska stopa bude minimalna za isto.

#### **ODGOVOR:**

Kategorizacija zemljišta se vrši u katastru nepokretnosti. Pri utvrđivanju poreza na zemljište uzimaju se katastarski podaci koji se smatraju tačnim, shodno članu 10 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl.list RCG“, broj 29/07, „Sl.list CG“, broj 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18). Nacrtom predložene Odluke je propisana najniža poreska stopa za poljoprivredno i šumsko zemljište.

- *Bećir Berjašević*

#### **PITANJE:**

Da li postoji mogućnost da se VII zona oslobodi plaćanja poreza na nepokretnosti kako bi se ljudi podstakli da ostaju na tim područjima?

#### **ODGOVOR:**

Zakonom o porezu na nepokretnosti nijesu propisana poreska oslobođenja za VII zonu.

### **IV Javna rasprava - MZ „Crmnica“ (23.10.2019.g. u 14:00 h)**

- Nije bilo pitanja.

### **V Javna rasprava - MZ „Bar I“ „Bar II“, „Bar III“, „Bar IV“, „Bar V“ MZ „Stari Bar“ i MZ „Šušanj“ (24.10.2019.g. u 18:00 h)**

- *Zarija Franović*

#### **PITANJA I SUGESTIJE:**

Ističe da je blagovremeno odrađena Odluka, ali da zone nisu dobre, te da se uvede I-A zona ili ekstra zona i da bi bilo poželjno da jedan vlasnik koji ima više nepokretnosti dobije jedno rješenje. Da li se naplaćuje porez od Luke Bar i ŽICG? Da se primjenjuju kaznene odredbe na sve poreske obveznike. Da li se oporezuje investiciona nekretnina u zakupu? Šta se dešava ako su zgrade u startu prodate, a investitor drži ugovor 5 godina kako se porez ne bi plaćao?

#### ODGOVORI:

Zone utvrđuje Sekretarijat za uređenje prostora prema kat.parcelama i ovaj organ je dužan da iste primjenjuje, pa se navedenom sugestijom možete obratiti nadležnom sekretarijatu. U vezi navoda da jedno poresko rješenje obuhvata sve nepokretnosti jednog poreskog obveznika, ističemo da će se nastojati ubuduće da sa novim softverskim rješenjem obveznik sa više nepokretnosti dobija jedno poresko rješenje.

Da li navedena pravna lica plaćaju porez na nepokretnosti nije predmet ove javne rasprave.

Shodno članu 4 Zakona o porezu na nepokretnosti obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik ili korisnik nepokretnosti.

Ukoliko investitor završi objekat prije isteka roka definisanim članom 13 Zakona o porezu na nepokretnosti, a isti se upiše u Katastar nepokretnosti opštine Bar, bit će zadužen porezom na nepokretnosti.

#### VI Stručna javna rasprava (03.07.2019. g. u 11:00 h)

- *Goran Pajković*

#### PITANJA I SUGESTIJE:

Kako se utvrđuje osnovica za porez na nepokretnosti? Zoniranje nije pravilno utvrđeno i pogrešno se primjenjuje koeficijent lokacije. Da pravno lice DOO Yu Lovćen, čiji je osnivač i izvršni direktor, redovno vrši amortizaciju objekta, a da mu ne prihvatamo vrijednost građevinskog objekta iskazanoj u poreskoj prijavi. Da je poreska prijava opširna. Potrebno je izostaviti kaznene odredbe za obveznike koji ne izmiruju poresku obavezu u roku.

#### ODGOVORI:

Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta utvrđuje se na osnovu prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta u opštini, koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje, shodno članu 3 Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Sužbeni list Crne Gore“, br. 36/11, 66/15 i 39/17).

Zone utvrđuje Sekretarijat za uređenje prostora prema kat.parcelama i ovaj organ je dužan da iste primjenjuje, pa se navedenom sugestijom možete obratiti nadležnom sekretarijatu.

Koeficijent lokacije se primjenjuje u skladu sa članom 4, 10 i 11 Uredbe, tako da nas upravo navedena Uredba obavezuje da vršimo korekciju tržišne vrijednosti nepokretnosti kako je istom propisano.

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznika koji vodi poslovne knjige utvrđuje se tako što se kao tržišna vrijednost nepokretnosti uzima vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (**fer vrijednost**) sa stanjem na dan 31. decembra godine koja predhodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti u smislu člana 15 Uredbe. Ukoliko se tržišna vrijednost nepokretnosti prikazana u poreskoj prijavi razlikuje od fer vrijednosti, nadležni organ, porez na nepokretnost obračunava u skladu sa članom 3 Uredbe, odnosno zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Razmotriti će se obrazac poreske prijave.

Prihvata se sugestija da se kaznene odredbe brišu iz Nacrta Odluke o porezu na nepokretnosti.

## PRIMJEDBE I SUGESTIJE PRISTIGLE PUTEM POŠTE ILI E-MAILA

- **Dr Koller-Milojević Dušica**

Dr Koller - Milojević Dušica obratila se podneskom zavedenim u Sekretarijatu za finansije pod br. 05-422/19-1971 od 31.10.2019. godine povodom javne rasprave po Nacrtu Odluke o porezu na nepokretnosti i dala sledeće primjedbe i sugestije:

- U članu 3 „površina nepokretnosti“ nije jasan pojam, da li se radi o „korisnoj površini nepokretnosti“ kako je to ranije bilo utvrđeno.
- U članu 4 korigovanje tržišne vrijednosti građevinskog objekta i građevinskog zemljišta vrši se uz pomoć koeficijenta lokacije koji zavisi od zona definisanih od strane Sekretarijata za uređenje prostora, a isti je zone odredio po kat.parcelama u zavisnosti od udaljenosti od mora, kao i zavisnosti od uređenja komunalne infrastrukture.

Ističe da se lokacija njenog objekta nalazi u naselju Zagrađe kod Sutomora i da se kvalitet komunalne uređenosti u poslednjih 30 godina do danas nije promjenio, da ne postoji redovno snabdijevanje vodom, ne postoji kanalizacija, da se do kontejnera za smeće može stići samo autom, da jedina ulica u naselju je zarasla i zapuštena i da objekti u Zagrađu nemaju adresu i brojeve.

### ODGOVORI:

U smislu člana 2 Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Sužbeni list Crne Gore“, br. 36/11, 66/15 i 39/17), tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se kao proizvod prosječne tržišne cijene  $m^2$  nepokretnosti i veličine nepokretnosti, dok je članom 4 Uredbe propisano da veličina nepokretnosti predstavlja površinu nepokretnosti upisanu u katastru nepokretnosti odnosno u drugoj evidenciji nepokretnosti. Druge evidencije nepokretnosti su poslovne knjige, registri, notarski zapisi i dr. shodno članu 4 stav 1 Zakona o porezu na nepokretnosti („Sužbeni list Crne Gore“, br. 25/19).

Zone utvrđuje Sekretarijat za uređenje prostora, kako i navodite, prema kat.parcelama i ovaj organ je dužan da iste primjenjuje. Navedenom sugestijom možete se obratiti Sekretarijatu za uređenje prostora.

U vezi sa navodima da ne postoji redovno snabdijevanje vodom, da ne postoji kanalizacija, da se do kontejnera za smeće može stići samo autom, da jedina ulica u naselju je zarasla i zapuštena i da objekti u Zagrađu nemaju adresu i brojeve, neophodno je obratiti se nadležnim organima za rješavanje navedenih problema (DOO „Vodovod i kanalizacija“, DOO „Komunalne djelatnosti“, Sekretarijat za komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine).

- **DOO Cerovo Bar**

Predmet: Inicijativa za izmjenu i dopunu Nacrta Odluke o porezu na nepokretnosti Opštine Bar

Amadmane koje je DOO Cerovo podnijelo na Nacrt Odluke o porezu na nepokretnosti Opštine Bar tretiraćemo kao primjedbe i sugestije, obzirom da se u postupku Javne rasprave ne mogu podnositi amadmani.

### PRIMJEDBE I SUGESTIJE:

1. Da se koeficijentom 1,20% koriguje prosječna tržišna cijena  $m^2$  stambenog objekta na teritoriji opštine Bar za poslovni objekat i poslovnu prostoriju.
2. Da se koeficijentom 0,60% koriguje prosječna tržišna cijena  $m^2$  stambenog objekta na teritoriji opštine Bar za skladišni prostor.

3. Da se koriguje prosječna tržišna vrijednost zemljišta sa koeficijentom kvaliteta građevinskog zemljišta od 0,50.
4. Da se poreska stopa za skladišni prostor propiše 0,25%.
5. Da se poreska stopa za objekat u izgradnji, koji je prekršio rok završetka izgradnje definisan u prijavi gradnje propiše 0,20%.
6. Da se poreska stopa za nepokretne privremene objekte obriše.
7. Da se poreska stopa za građevinsko zemljište propiše 0,25%.

#### ODGOVORI:

Predloženi koeficijent za poslovni objekat i poslovnu prostoriju, skladišni prostor i građevinsko zemljište je realan i upravo je isti u odnosu na važeću Odluku. Ovaj organ vršio je ekonomsku analizu kako bi se dobila realna prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> oporezive nepokretnosti na teritoriji opštine Bar. U skladu sa tim utvrđeni su koeficijenti u Nacrtu predložene Odluke.

S obzirom da je ovaj organ radeći analizu prilikom propisivanja poreske stope za skladišni prostor uvidio da su skladišni prostori objekti koji se koriste u komercijalne svrhe, kao i činjenicu da je najniža poreska stopa 0,25% koju propisuje Zakon o porezu na nepokretnosti, smatramo da je za skladišni prostor realna poreska stopa od 0,30%.

U vezi sa sugestijom da se za objekat u izgradnji koji je prekršio rok završetka izgradnje definisan u prijavi gradnje propiše 0,20% ističemo da je najniža poreska stopa koju propisuje Zakon o porezu na nepokretnosti 0,25%, tako da predložena poreska stopa od 0,20% nije u skladu sa Zakonom.

U vezi oporezive nepokretnosti - nepokretni privremeni objekat ovaj organ ističe da je članom 3 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano da se oporezive nepokretnosti smatraju - građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno poslovni, objekat u izgradnji, pomoćni, nepokretni privremeni objekti i drugi objekti). S tim u vezi predložena poreska stopa u Nacrtu Odluke je propisana u skladu sa Zakonom.

Što se tiče sugestije da se za građevinsko zemljište propiše stopa od 0,25%, navodimo da se poreska stopa treba odvojiti za građevinsko zemljište u odnosu na druge kategorije zemljišta. Naime, građevinsko zemljište je komunalno opremljeno, na istom se može graditi i kao takvo treba da ima veću poresku stopu u odnosu na poljoprivredno, šumsko i ostalo zemljište.

- ***Udruženje privrednika grada Bara***

#### PRIMJEDBE:

1. U članu 3 stav 1 u drugom redu treba navesti koju prosječnu tržišnu vrijednost m<sup>2</sup> nepokretnosti (prosječnu tržišnu cijenu m<sup>2</sup> nepokretnosti u Opštini Bar);

#### ODGOVOR:

Prihvaćena primjedba.

2. Član 2 stav 2:

„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“.

Šta ako je objekat neupotrebljiv? U tom slučaju treba predložiti dodatno umanjenje ili uvesti poresku stopu 0%. Odredbom člana 3 ili člana 4 Odluke, nije propisan način kako se utvrđuje poreska osnovica za zemljište i kako se utvrđuje vrijednost zemljišta, a odredbom člana 6 propisuje se način korekcije prosječne tržišne vrijednosti zemljišta utvrđene na način iz člana 3 i 4;

#### ODGOVOR:

Objekti koji su ruševine i kao takvi upisani u katastru nepokretnosti se ne oporezuju. U žalbenom postupku ukoliko je objekat ruiniran, neupotrebljiv i koji se ne može smatrati za jednu od oporezivih nepokretnosti iz člana 3 Zakona o porezu na nepokretnosti („Sužbeni list Crne Gore“, br. 25/19) takođe, porez se ne utvrđuje.

Osnovica za zemljište utvrđuje se u skladu sa članom 3 stav 5 Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Sužbeni list Crne Gore“, br. 36/11, 66/15 i 39/17).

3. U članu 5 stav 1 umjesto „Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> stambenog objekta na teritoriji opštine Bar“, treba da stoji „Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta na teritoriji Opštine Bar“

#### ODGOVOR:

Terminologija Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> stambenog objekta na teritoriji opštine Bar u skladu je sa Uredbom.

4. Član 4 Ne može se prihvatiti da se zone 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. Zone se moraju jasno odrediti Odlukom, da poreski obveznik može da utvrdi u kojoj zoni se nalazi njegov oporezovani građevinski objekat, odnosno, oporezovana nepokretnost.

#### ODGOVOR:

Zone utvrđuje Sekretarijat za uređenje prostora prema kat.parcelama i ovaj organ je dužan da iste primjenjuje. Upravo određivanje zona po kat.parcelama je precizno i poreski obveznik može na nesumnjiv način utvrditi u kojoj se zoni nalazi njegova oporeziva nepokretnost, dok opisno određivanje zona dovodi poreske obveznike u zabludu.

5. Ne mogu se odredbom člana 5 propisati koeficijenti korekcije tržišne cijene bez prethodne klasifikacije građevinskih objekata u skladu sa klasifikacijom propisanom Zakonom o porezu na nepokretnost.

Odredbom člana 3 navedenog zakona, propisano je, koje su nepokretnosti oporezovane i nabrojano:

- Zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i sl.)
- Građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni, objekti u izgradnji, pomoćni, nepokretni privremeni objekti i drugi)
- Posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, nestambeni prostori, garaže odnosno garažna mjesta i dr.)
- Zgrade i drugi građevinski objekti koji su u odvojenom vlasništvu od zemljišta, kao i stambene i poslovne jedinice zgrada mogu se zasebno oporezivati.

Lokalna samouprava svoj propis mora donijeti poštujući zakonom utvrđenu klasifikaciju oporezovanih nepokretnosti i mora se kretati u zakonskim ovlašćenjima.

Član 5 Odluke u suprotnosti je sa članom 3 Zakona, jer se građevinski objekti moraju sistematizovati po grupama utvrđenim zakonom.

#### ODGOVOR:

Predloženim Nacrtom Odluke ispoštovana je klasifikacija oporezivih nepokretnosti i ista je u skladu sa Zakonom.

6. Član 6 - isto se odnosi i na zemljište iz člana 6 Odluke.

Neprihvatljivo je da se tržišna vrijednost šumskog zemljišta koriguje sa koeficijentom kvaliteta zemljišta od 0,10 isto kao i krš, kamenjar i ostalo zemljište. Zemljište se mora sistematizovati po grupama kako je propisano zakonom (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo), a u okviru grupa utvrditi eventualne podgrupe i kulturu zemljišta, a posebno se mora razdvojiti plodno od neplodnog zemljišta.

**ODGOVOR:**

Predloženim Nacrtom Odluke ispoštovana je klasifikacija oporezivih nepokretnosti i ista je u skladu sa Zakonom. Prihvata se primjedba da se mora razdvojiti plodno od neplodnog zemljišta, tako da se krš i kamenjar neće oporezovati.

7. Nejasno je na osnovu kojih kriterijuma je utvrđen broj bodova od 550, za najkvalitetniji objekat, u odnosu na koji se koriguje tržišna vrijednost građevinskog objekta.

**ODGOVOR:**

Utvrđen broj bodova od 550 za najkvalitetniji objekat u odnosu na koji se koriguje tržišna vrijednost građevinskog objekta dobijen je kada se saberu elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta.

8. Građevinski objekti iz člana 8 Odluke nijesu sistematizovani po vrstama iz člana 3 stav 1 i stav 2 alineja 2 Zakona o porezu na nepokretnost.

Pod ovim članom oporezovani su rezervoari stopom od 1% bez navođenja koji su to rezervoari (za vodu, za vino, za naftu i sl.).

Svi hotelsko-turistički objekti su oporezovani istom stopom 0,31% što nije prihvatljivo.

Treba uvesti poreske olakšice i umanjiti poresku stopu za ugostiteljske objekte kategorije 3\*\*\* (do 15%), 4\*\*\*\*(do 30%) i preko 4 \*\*\*\*\*(do 70%) i umanjiti poresku stopu za poljoprivredne proizvođače do 90% poreske obaveze, u skladu sa članom 12 Zakona, jer je predloženo umanjenje od 30% prenisko. Nepokretni privremeni objekat je oporezovan stopom od 0,30%, radi li se o stambenom ili poslovnom objektu?

Elektroenergetski objekti (vjetroelektrane, vjetrenjače, solarni paneli, trafostanice, telekomunikacioni i slični objekti se oporezuju po stopi od 1%). Kako se utvrđuje osnovica za obračun poreza na ove objekte?

Odlukom nije propisana stopa za bespravni objekat i za neizgrađeno građevinsko zemljište, u skladu sa članom 10 stav 1 tačka 2 i 3 Zakona.

**ODGOVOR:**

Poreske stope propisuju se prema vrsti nepokretnosti i klasifikovane su u skladu sa članom 3 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Što se tiče rezervoara za koje je propisana poreska stopa od 1% bez navođenja koji su to rezervoari primjedba se prihvata i precizira se „rezervoari“ (za goriva, rasute i tečne terete).

Članom 12 Zakona o porezu na nepokretnosti daje se mogućnost, ali ne i obaveza opštinama da se može umanjiti poreska stopa za ugostiteljske objekte, te shodno navedenom Opština Bar ne mora uvesti umanjenje za navedenu kategoriju oporezivih nepokretnosti. Takođe, istim članom Zakona poreska stopa za poljoprivredne proizvođače može se umanjiti do 90% poreske obaveze, tako da je predloženo umanjenje od 30% kao realno za poljoprivredne proizvođače na teritoriji opštine Bar. Ističemo da Opština Bar vodi računa o poljoprivrednim proizvođačima i ista odobrava subvencije, a posebno ističemo da je dugi niz godina poljoprivredno zemljište bilo oslobođeno plaćanja poreza na nepokretnosti u cilju podspješivanja poljoprivredne proizvodnje na teritoriji opštine Bar.

Nepokretni privremeni objekti su utvrđeni Programom privremenih objekata i isti se koriste u poslovne svrhe, te stoga ne mogu biti stambeni.

Osnovica za elektroenergetske objekte utvrđuje se u skladu sa članom 15 Uredbe tj. osnovica poreza na nepokretnosti za obveznika koji vodi poslovne knjige utvrđuje se tako što se kao tržišna vrijednost nepokretnosti uzima vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (**fer vrijednost**) sa stanjem na dan 31. decembra godine koja predhodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti u smislu člana 15 Uredbe. Ukoliko se tržišna vrijednost nepokretnosti prikazana u poreskoj prijavi razlikuje od fer vrijednosti, nadležni organ, porez na nepokretnost obračunava u skladu sa članom 3 Uredbe, odnosno zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Stopa poreza na nepokretnosti za bespravni objekat i neizgrađeno građevinsko zemljište može se izuzetno propisati u višem rasponu od člana 9 Zakona, Nacrtom Odluke nijesu obuhvaćeni navedene nepokretnosti s obzirom da je postupak legalizacije u toku.

9. Odredbe člana 11 stav 1 i 2 treba brisati, jer su ove odredbe istovjetne sa odredbom člana 16 stav 1 i 2 Zakona i nema potrebe da se ponavljaju.

Stav 3 da postane stav 1 koji treba da glasi: Poreski obveznik može poresku prijavu podnijeti i u elektronskoj formi na e-mail adresu: finansije@bar.me

**ODGOVOR:**

Smatramo da član 11 Nacrta Odluke o porezu na nepokretnosti treba da ostane isti.

10. Odluka ne može sadržati Odeljak Kaznene odredbe na način kako je predoženo.

**Prvo:** Propisane novčane kazne su u suprotnosti sa odredbom člana 24 Zakona o prekršajima, kojima je propisano da se noćana kazna može propisati u rasponu ili u određenom iznosu. Odredbom člana 24 stav 4 i stav 5 propisano je:

Član 24 stav 4: Uredbom Vlade i odlukom jedinice lokalne samouprave novčana kazna može se propisati u rasponu, i to:

- Za fizičko i odgovorno lice u iznosu od 20 eura do 1.000 eura;
- Za preduzetnika u iznosu od 50 eura do 3.000 eura;
- Za pravno lice u iznosu od 150 eura do 10.000 eura.

Član 24 stav 5: Za lakše prekršaje uredbom Vlade i odlukom jedinice lokalne samouprave novčana kazna može se propisati u rasponu, i to:

- Za fizičko i odgovorno lice u iznosu od 10 eura do 100 eura;
- Za preduzetnika u iznosu od 30 eura do 250 eura;
- Za pravno lice u iznosu od 100 eura do 1.500 eura.

Uredbom se prekoračava zakonsko ovlašćenje i ograničenje Opštine da propiše novčane kazne za prekršaje.

**ODGOVOR:**

Prihvata se sugestija da se kaznene odredbe brišu iz Nacrta Odluke o porezu na nepokretnosti.

***SEKRETARIJAT ZA FINANSIJE***