

NACRT

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", br. 25/19), člana 38 stav 1 tačke 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18 i 34/19) i člana 46 stav 1 tačke 2 i 8 Statuta Opštine Bijelo Polje ("Službeni list CG" broj 19/18), Skupština opštine Bijelo Polje na sjednici održanoj _____2019. godine, donijela je

ODLUKU O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

Opšte odredbe

Član 1

Ovom Odlukom uređuje se, uvodi i utvrđuje porez na nepokretnosti u Opštini Bijelo Polje.

Prihodi od poreza na nepokretnosti iz stava 1 ovog člana pripadaju budžetu Opštine Bijelo Polje.

Upotreba rodno osjetljivog jezika

Član 2

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

Predmet oporezivanja

Član 3

Nepokretnostima iz člana 1 ove Odluke smatraju se:

- zemljište, koje se po namjeni dijeli na: građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo
- građevinski objekti, koji se po namjeni dijele na: poslovne, stambene, stambeno – poslovne, objekte u izgradnji, pomoćne, nepokretne privremene objekte i druge objekte.
- posebni dijelovi stambene zgrade, koji se po namjeni dijele na: stanove, poslovne prostorije, podrum, nestambene prostore, garaže, garažna mjesta i dr.

Obveznik poreza na nepokretnosti

Član 4

Obveznik poreza na nepokretnosti je lice iz člana 4 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Osnovica poreza na nepokretnosti

Član 5

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti, koja predstavlja vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje, a utvrđuje se primjenom Zakona o porezu na nepokretnosti, kriterijuma propisanih Uredbom o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (u daljem tekstu: Uredbe) i ovom Odlukom.

Tržišna vrijednost nepokretnosti

Član 6

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se kao proizvod prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti i veličine nepokretnosti, primjenom kriterijuma utvrđenih Uredbom.

Prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti

Član 7

Prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta, utvrđuje se na osnovu prosječne cijene m² novoizgrađenog stambenog objekta u opštini koju objavi organ uprave nadležan za poslove statistike (u daljem tekstu Zavod) za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

Prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta, za opštine za koje se ne objavljuje prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta, utvrđuje se na osnovu prosječne tržišne cijene m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori, koju objavi Zavod za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

Prosječna tržišna cijena m² poslovnog prostora se utvrđuje na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta, koju je utvrdio organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda Opštine Bijelo Polje (u daljem tekstu: nadležni organ lokalne uprave), koriguje koeficijentom od 1,60.

Prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta koji nije obuhvaćen stavom 1, 2 i 3 ovog člana, i to proizvodni objekti, stovarišta, skladišta i magacini, utvrđuje se na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta koju je utvrdio nadležni organ lokalne uprave Opštine Bijelo Polje, koriguje koeficijentom od 0,70.

Prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta koji nije obuhvaćen stavom 1, 2, 3 i 4 ovog člana, i to garaže, garažna mjesta, pomoćni i drugi objekti, utvrđuje se na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta koju je utvrdio nadležni organ lokalne uprave Opštine Bijelo Polje, koriguje koeficijentom od 0,40.

Prosječna tržišna cijena m² zemljišta utvrđuje se na osnovu:

- prosječne tržišne cijene m² zemljišta u Opštini koju objavi Zavod za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje.

- prosječne tržišne cijene m² zemljišta u Crnoj Gori koju objavi Zavod za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje,

- ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne 3 fiskalne godine, na osnovu podataka iz reprezentativnog uzorka koji organ uprave nadležan za porez (u daljem tekstu PORESKA UPRAVA) dostavlja Opštini do 31 januara tekuće godine.

Reprezentativni uzorak iz stava 6 alineja 3 ovog člana, obuhvata podatke o cijeni m² zemljišta, po kategorijama zemljišta (građevinsko, šumsko i ostalo zemljište) na osnovu najmanje tri prometa.

Ukoliko se tržišna cijena zemljišta ne može utvrditi na način iz stava 6 ovog člana, prosječnu tržišnu cijenu m² zemljišta utvrđuje ovlašćeni vještak za procjenu nepokretnosti.

Koeficijent lokacije nepokretnosti

Član 8

Tržišna vrijednost nepokretnosti, utvrđena na način iz člana 6 Odluke, koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama, i to:

- za nepokretnosti koje pripadaju extra zoni (ulica Slobode) koeficijentom 1,50

- za nepokretnosti koje pripadaju I zoni – ulice u naselju Centar grada, izuzev ul.Slobode koeficijentom 1,30

- za nepokretnosti koje pripadaju II zoni – ulice u naseljima: Gornji dio grada, Pruška, Nikoljac, Čukovac, koeficijentom 1,10
- za nepokretnosti koje pripadaju III zoni – ulice u naseljima: Medanovići, Babića brijeg, Nedakusi, Rakonje, Loznice, Lipnica, Lješnica, koeficijentom 0,90
- za nepokretnosti koje pripadaju IV zoni – ulice u naseljima: Potkrajci, Resnik, Rasovo, uključujući naselja Njegnjevo, Ribarevine, Strojtanica, Obrov, Džafića brdo, koeficijentom 0,70
- za nepokretnosti koje pripadaju V zoni – seoska područja isključujući naselja iz alineje 5, koeficijentom 0,50.

Ulice u naseljima su definisane važećom Odlukom o određivanju naziva ulica, mostova i parkova u Bijelom Polju.

Kvalitet nepokretnosti

Član 9

Prema kriterijumu kvaliteta, tržišna vrijednost objekta koriguje se 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. barake 50 bodova
- 1.1. montažne zgrade (drvene, limene, metalne) i 120 bodova
- 1.2. zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala 200 bodova
- 1.3. klasična gradnja (tvrdi materijal) 240 bodova

2. Obrada zgrade (eksterijer):

- 2.1. klasična fasada 10 bodova
- 2.2. fasadna cigla, na više od 50% površine objekta 20 bodova
- 2.3. vještački kamen, na više od 50% površine objekta 30 bodova
- 2.4. prirodni kamen, mermer, na više od 50% površine objekta 40 bodova

3. Oprema građevinskih objekata:

- 3.1 prozori
 - 3.1.1 PVC, eloksirana 20 bodova
 - 3.1.2 drvena stolarija 15 bodova
- 3.2 unutrašnja vrata
 - 3.2.1 unutrašnja vrata drvena standardana 10 bodova
 - 3.2.2 puna vrata od tvrdog drveta 20 bodova
- 3.3. spoljašnja vrata
 - 3.3.1 drvena 5 bodova
 - 3.3.2 blindirana vrata 10 bodova
- 3.4. podovi
 - 3.4.1. podovi opeke ,betona ,cementa po stanu 10 bodova
 - 3.4.2. parketa 20 bodova

3.4.3 .pločica, daske, brodski pod, laminati 15 bodova

4. Sanitarna oprema:

4.1. uređeno komplet kupatilo po stanu (tuš,kada ,wc) 20 bodova

4.2. djelimično urađeno kupatilo po stanu (wc) 10 bodova

5. Vodovod:

5.1. vodovodna instalacija priključena na bunar 10 bodova

5.2. vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu 20 bodova

6. Kanalizacija:

6.1. kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu 20 bodova

6.2. kanalizacija priključena na septičku jamu 10 bodova

7. Električna i telefonska instalacija:

7.1. električna instalacija 15 bodova

7.2. telefonska instalacija 10 bodova

8. Grijanje:

8.1. centralno grijanje 30 bodova

8.2. ostali načini grijanja 10 bodova

9. Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta:

9.1. prilaz asfaltnim putem 40 bodova

9.2. uređeni sportski tereni ili bazen 55 bodova

Koeficijent kvaliteta zemljišta

Član 10

Na prosječnu tržišnu vrijednost zemljišta, koja je utvrđena na način iz člana 7 Odluke, primjenjuje se koeficijent kvaliteta, i to:

- građevinsko zemljište:
 - koje je privedeno namjeni 1,00,
 - koje nije privedeno namjeni 1,50
- poljoprivredno, šumsko i drugo zemljište:
 - od I do III klase 1,10
 - od IV do VI klase 1,00
 - preko VI klase 0,90

Koeficijent starosti objekta

Član 11

Vrijednost građevinskog objekta, utvrđena u skladu sa članom 2 i 3 Uredbe, umanjuje se po osnovu starosti objekta za 1% za svaku godinu starosti, s tim da umanjenje može iznositi najviše 60% vrijednosti objekta.

Umanjenje po osnovu starosti u smislu ove Odluke se računa od izgradnje ili od zadnje rekonstrukcije građevinskog objekta ili posebnog dijela građevinskog objekta.

Opštinski koeficijent nepokretnosti

Član 12

Opštinski koeficijent nepokretnosti za Opštinu Bijelo Polje koji se koristi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti utvrđuje se u iznosu 1,10.

Poreske stope

Član 13

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

1. Građevinski objekti:

- stambeni objekat odnosno stan koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja - 0,30%;
- stambeni objekat odnosno stan koji je poreskom obvezniku jedini stambeni objekat odnosno stan na teritoriji Crne Gore, pod uslovom da poreski obveznik ima prijavljeno prebivalište, odnosno stalni boravak na teritoriji Crne Gore – 0,30%;
- sekundarni stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište ili mjesto stalnog nastanjenja poreskog obveznika 0,60%;
- poslovni objekti i poslovne prostorije 0,35%;
- proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) 0,25%;
- stovarišta, skladišta, magacini 0,25%;
- garaže, i pomoćni objekti 0,25%;
- garažna mjesta i podrumi 0,25%;
- objekti u izgradnji 0,25%;
- za bespravni objekat kojim se rješava stambeno pitanje 0,40%;
- za bespravni objekat kojim se ne rješava stambeno pitanje 0,60%.

2. Zemljište:

- građevinsko zemljište 0,35%;
- poljoprivredno obradivo zemljište (njive, oranice, vinogradi, bašte, voćnjaci) 0,25%;
- poljoprivredno neobradivo (livade, pašnjaci) 0,25%;
- šumsko zemljište 0,30%;
- drugo zemljište (kamenjar i sl) 0,25%;
- za neizgrađeno građevinsko zemljište 0,50%

Utvrdjivanje osnovice poreza na nepokretnosti za obveznika koji vodi poslovne knjige

Član 14

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

Poreska stopa za obveznika koji vodi poslovne knjige

Član 15

Na vrijednost nepokretnosti poreskih obveznika iz člana 14 ove Odluke koja je iskazana u njihovim poslovnim knjigama, primjenjuje se poreska stopa u visini od 0,39%.

Poreske olakšice

Član 16

Porez na nepokretnosti na stambenom objektu, odnosno stanu koji je prebivalište ili mjesto stalnog boravka, umanjuje se za 20% za poreskog obveznika i po 10% za svakog člana njegovog domaćinstva, a najviše do 50% poreske obaveze.

Za nepokretnosti koje se koriste za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, poreska stopa za registrovane poljoprivredne proizvođače – fizička lica, utvrđena članom 13 ove Odluke, umanjuje se za 80%.

Poreska prijava

Član 17

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, na obrascu PPN 1, koji je sastavni dio ove Odluke

Poreski obveznici koji vode poslovne knjige, dužni su da organu iz stava 1 ovog člana, podnesu poresku prijavu do 31. marta godine za koju se porez utvrđuje, na obrascu PPN 2 koji je sastavni dio ove Odluke.

Vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti

Član 18

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima vrši Uprava javnih prihoda Opštine Bijelo Polje.

Porez se utvrđuje rješenjem do 30. aprila tekuće godine.

Shodna primjena propisa

Član 19

Postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti, žalbeni postupak, inspekcijski nadzor, prinudna naplata i dr. što nije uređeno Zakonom o porezu na nepokretnosti, sprovodi se prema odredbama Zakona o poreskoj administraciji.

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

Uplata poreza na nepokretnosti

Član 20

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

Prelazne odredbe

21

Odredbe člana 13 stav 1 tačka 1 alineje 10 i 11 primjenjivaće se do dana stupanja opštinskog propisa o utvrđivanju naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte.

**Prestanak važenja
Član 22**

Danom početka primjene ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 6/16 i 37/16).

Postupci utvrđivanja poreza na nepokretnosti koji nijesu pravosnažno okončani do dana stupanja na snagu ove Odluke, okončaće se u skladu sa odredbama Odluke koja je važila u vrijeme pokretanja postupka.

**Stupanje na snagu
Član 23**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi", a primjenjivaće se od 01.01.2020.godine.

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE

Br _____
Bijelo Polje _____ godine

Predsjednik,
Abaz Dizdarević

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI OSNOV

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

- Člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list CG" broj 02/18), kojim je propisano da Skupština donosi propise i druge opšte akte;
- Člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", broj 25/19) kojim je propisano da porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom;
- Člana 46 stav 1 tačke 2 i 8 Statuta Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG" – Opštinski propisi, broj 19/18), kojim je propisano da Skupština 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 "Službeni list CG", broj 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

Ovom odlukom je utvrđen predmet, pripadnost prihoda od poreza na nepokretnosti upotreba rodno osjetljivog jezika, predmet oporezivanja, zatim ko je poreski obveznik. Takođe, predloženom odlukom je propisano šta je poreska osnovica, način utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti, propisani su koeficijent lokacije nepokretnosti, način utvrđivanja kvaliteta objekta, koeficijent kvaliteta zemljišta, koeficijent starosti objekta, opštinski koeficijenti nepokretnosti, propisane su poreske stope, način utvrđivanja poreske osnovice za obveznika koji vodi poslovne knjige, poreske olakšice, poreske prijave. Predloženom Odlukom propisano je da Uprava javnih prihoda opštine Bijelo Polje, vrši poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti. Odlukom je takođe, propisano da se postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti, žalbeni postupak, inspekcijski nadzor, prinudna naplata i dr. što nije uređeno Zakonom o porezu na nepokretnosti, sprovode prema odredbama Zakona o poreskoj administraciji, kao i da će se na sva pitanja koja se odnose na predmet oporezivanja, poreskog obveznika, poreske osnovice, oslobađanja, olakšice i kaznene odredbe, koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjivati odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti.

Odlukom je propisano je da se uplata poreza na nepokretnosti vrši na uplatni račun Opštine, u skladu sa propisom o načinu naplate javnih prihoda. Takođe je propisano da stupanjem na snagu predložene Odluke prestaje da važi ranije važeća Odluka, da će se postupci utvrđivanja poreza na nepokretnosti koji nijesu pravosnažno okončani do dana stupanja na snagu ove Odluke, okončati u skladu sa odredbama Odluke koja je važila u vrijeme pokretanja postupka, i propisan je rok stupanja na snagu ove Odluke.

Primjenom ove Odluke ne očekuje se povećanje ostvarivanja prihoda po osnovu poreza na nepokretnosti, jer predloženom Odlukom nijesu propisane veće poreske stope u odnosu na važeću odluku.

Za sprovođenje ove odluke nije potrebno obezbjediti dodatna sredstva sredstva.

U P R A V A J A V N I H P R I H O D A