

N A C R T

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“, broj 65/01 i „Službeni list CG“, br. 75/10 i 9/15), člana 5 stav 1 tačka 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list RCG“, br. 42/03 i „Službeni list CG“, br. 5/08, 74/10 i 1/15), člana 45 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, broj 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06 i „Službeni list CG“, br. 88/09, 03/10, 38/12 i 10/14), člana 50 stav 1 tačka 5 Statuta Opštine Kotor („Službeni list Opštine Kotor broj 03/04 i „Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br 17/08,31/09,40/10 i 4/11), Skupština Opštine Kotor, na sjednici održanoj _____2015. godine, donijela je

ODLUKU

o porezu na nepokretnosti

Član 1

Ovom odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Kotor, 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 Kotor.

Član 2

Nepokretnosti iz člana 1 ove odluke smatraju se:

1. Građevinski objekti, koji se po namjeni dijele na:

- objekte za stanovanje (porodične kuće, vikend kuće, i sl.);
- poslovne objekte (proizvodne hale, skladišni prostor, kancelarijski prostor i drugi objekti namijenjeni za obavljanje poslovne djelatnosti);
- stambeno-poslovne objekte;
- posebne djelove stambene zgrade (stanovi, poslovni prostori, podrumi, garaže i garažna mjesta, sl.);
- drugi objekti;

2. Zemljište, koje se po namjeni dijeli na:

- građevinsko zemljište;
- poljoprivredno zemljište;
- šumsko zemljište i
- drugo zemljište (neplodno, i sl.).

Član 3

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 i bližih kriterijuma propisanih Uredbom o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (u daljem tekstu: Uredbe).

Član 4

Prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta, utvrđuje se na osnovu prosječne cijene m² novoizgrađenog stambenog objekta u opštini koju objavi nadležni republički organ za poslove statistike (u daljem tekstu Zavod) za godinu koja predhodi 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 Zavog za godinu koja predhodi 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 Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor, koriguje koeficijentom od 1,30.

Prosječna tržišna cijena m² nestambenog prostora utvrđuje se na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta koju je utvrdio Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor, koriguje koeficijentom od 0,70.

Prosječna tržišna cijena m² zemljište 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 kupoprodaju zemljišta za predhodne 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 5 alineja 3 ovog člana, obuhvata podatke o cijeni m² zemljišta, po kategorijama zemljišta (građevinsko, šumsko i ostalo zemljište) na osnovu najmanje tri prometa.

Član 5

Koeficijent nepokretnosti za Opštinu Kotor koji se koristi za određivanje vrijednosti nepokretnosti utvrđuje u iznosu od 1,10.

Član 6

Na teritoriji opština Kotor za potrebe utvrđivanja poreza na nepokretnost utvrđuju se slijedeće ZONE (lokacije) i KOEFICIJENTI:

ZONA I - koeficijent 1.40

Obuhvata:

- Stari Grad sa kontaktnom zonom od Škurde i do Gurdića
- Dobrota i to područje Benova, Tabačine, Mečerovog brijega do priključne saobraćajnice na buduću zaobilaznicu, zatim dijelom "trećeg" puta do raskrsnice na glavnu magistralu i područje ispod magistrale do mora sve do mosta na Ljutoj,
- Orahovac, Dražin Vrt, Perast, Risan, Strp, Lipci, Morinja, Kostanjica sve u pojasu ispod magistrale, a Muo, Prčanj i Stoliv u pojasu ispod priobalnog puta Muo- Prčanj-

Stoliv.

- Škaljari od Starog Grada obalom do zgrade Policije, zatim planiranom ulicom ispod naselja Peluzica do mosta kod gradskog groblja, a dalje magistralom do zgrade "Crna Gora put" i lokalnom ulicom do buduće zaobilaznice,

ZONA II - koeficijent 1.30

- Obuhvata ostalo područje Škaljara, Dobrote, Risna 300m vazdušne linije iznad magistrale,
- Orahovca, Dražin Vrt, Strpa, Lipaca, Morinja, Kostanjice i Perast 100 m vazdušne linije iznad magistrale,
- područja Mula, Prčanja i Stoliva 100 m vazdušne linije iznad puta Muo- Prčanj-Stoliv,
- KO Prvivredu zonu.

ZONA III - koeficijent 1.10

Područje LSL Grbalj I, LSL Grbalj II, DUP Radanovići

Područje obuhvaćeno DUP- om Bigova, DUP Platamuni- Trsteno

Područje KO Krimovica.

ZONA IV - koeficijent 0.90

Obuhvata područje

- Škaljara koje nije obuhvaćeno I i II zonom
- Orahovca, Dražin Vrta, Risna, Strpa, Lipaca, Morinja, Kostanjice, Mula, Prčanja i Stoliva obuhvaćeno planskom dokumentacijom, a ne pripada I i II zonom.
- LSL za područje Vranovića i Pobrđa, DUP Lastva, DUP Kavač, LSL Vrmac.

ZONA V - koeficijent 0.25

Obuhvata ostalo područje Opštine Kotor.

Ukoliko se jedna katastarska parcela nalazi u dvije zone prilikom obračuna poreza na nepokretnost, primjenjivaće se zona sa manjim koeficijentom ili nižom prosječnom tržišnom cijenom po m².

Član.7

Prema kriterijumu kvaliteta objekta tržišna vrijednost koriguje se koeficijentom kvaliteta objekta, tako što se ukupan broj bodova za svaki konkretan objekat koji je utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta dijeli se brojem bodova za nekvalitetniji objekat, koji bez bodova za elemente koji uvećavaju vrijednost objekata po osnovu kvaliteta iznosi 465.

ELEMENTI ZA UTVRĐIVANJE KVALITETA NEPOKRETNOSTI

Pozicija	Opis pozicije	Mjera	Broj bodova
1. Konstrukcija 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 (tvrdi materijal)	240

2. Obrada zgrade (eksterijer)

2.1. Klasična fasada	10
2.2. Fasadna cigla	20
2.3. Vještački kamen	35
2.4. Prirodni kamen, bunja, mermer	45

3. Oprema stanova

3.1. Spoljašnja vrata drvena	10
3.2. Spoljašnja vrata blind	20
3.3. Roletne	
Drvene	10
Plastične	10
Aluminijske	15
Škure drvene	10

4. Sanitarna oprema

Uređeno komplet kupatilo (kada- tuš, WC šolja, umivaonik)	Po stanu	30
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	10

7. Električna instalacija

7.1. Električna inсталacija	Po stanu	20
7.2. Telefonska inсталacija	Po stanu	15
8. Grijanje		
8.1. Centralno grijanje	Po stanu	40
8.2. Ostali načini grijanja	Po stanu	10
9. Elementi koji uvećavaju Vrijednost objekta		
9.1. Bazen za kupanje		50
9.2. Prilaz asfaltnim putem		40

Član 8

Na prosječnu tržišnu vrijednost zemljišta, koja je utvrđena u skladu sa članom 3 Uredbe, primjenjuje se koeficijent kvaliteta i to:

- građevinsko zemljište 1;
- poljoprivredno obradivo (njive, oranice, vinogradi, bašte, voćnjaci) 0,10;
- poljoprivredno neobradivo (livade, pašnjaci) 0,10;
- neplodno zemljište 0,10;
- šume 0,10.

Član 9

Vrijednost građevinskog objekta, utvrđena u skladu sa članom 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.

Član 10

Na utvrđenu tržišnu vrijednost primjenjuje se poreska STOPA i to:

ZA GRAĐEVINSKE OBJEKTE

1. Stambeni objekti i stanovi koji poreskom obvezniku služe kao glavno mjesto stanovanja , 0,30 %
2. Sekundarni stambeni objekti odnosno stanovi 0.53%
3. Poslovni objekti, poslovne prostorije i stambeno-poslovni objekti 0.64%
4. Proizvodne hale 0.32%
5. Stovarišta i skladišta 0.32%
6. Garaže, ostali nestambeni prostor i drugi objekti 0.25%

7. Objekat koji je izgrađen suprotno zakonu, kojim se:
-Rješava stambeno pitanje 0,45%
-Ne rješava stambeno pitanje 1,06%
8. Ugostiteljski objekti koji se nalaze u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta kategorije 3***
2 % tržišne vrijednosti nepokretnosti;
9. Ugostiteljski objekti koji se nalaze u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta kategorije 2**
3% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
10. Ugostiteljski objekti koji se nalaze u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta kategorije 1 *
4% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
11. Ugostiteljski objekti koji se ne kategorišu, a nalaze se u zoni prioritetnih turističkih lokaliteta 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
12. Ugostiteljski objekti koji se nalaze u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta koji su u funkciji 12 mjeseci u godini kategorije 4* 0,51%
13. Ugostiteljski objekti koji se nalaze u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta koji su u funkciji 12 mjeseci u godini kategorije preko 4* 0,45%
14. Ugostiteljski objekti iz grupe primarnih i komplementarnih ugostiteljskih objekata koji se koriste suprotno turističkoj namjeni definisanoj planskim dokumentom 5% tržišne vrijednosti.

ZA ZEMLJIŠTE:

- građevinsko zemljište privedeno namjeni 0.50%
- građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni 1.25%
- poljoprivredno zemljište (sve kategoriji zemljišta) 0.25 %
- šumsko zemljište 0.25 %
- neplodno i ostalo 0.25 %.
- Građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom, a namijenjeno je za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, nakon isteka roka od 5 godina od dana usvajanja planskog dokumenta 5%
- Poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, površine preko 150.000 m² 3%

Član 11

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

Član 12

Vlasnici nepokretnosti, fizička lica, dužni su da u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti podnesu poresku prijavu nadležnom poreskom organu Opštine Kotor na obrascu PPN1 koji je sastavni dio ove Odluke..

Poreski obveznici koji vode poslovne knjige dužni su da lokalnom poreskom organu Opštine Kotor podnesu poresku prijavu do 31. marta godine za koju se porez utvrđuje na obrascu PPN2 koji je sastavni dio ove Odluke.

Član 13

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima vrši Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor.
Porez se utvrđuje rješenjem do 30. aprila tekuće godine.

Član 14

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

Član 15

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

Član 16

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.

Član 17

Danom početka primjene ove Odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti (Sl.list CG –opštinski propisi br 14/12 i 15/12).

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore-Opštinski propisi", a primjenjivaće se od 01.01.2016. godine.

SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR

PREDSJEDNIK
Nikola Bukilica

Broj: _____
_____ 2015. godine

OBRASLOŽENJE

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržani su u odredbama Čl 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Sl.list CG broj 75/10 i 9/15) kojim je propisano da porez na nepokretnost uvodi jedinica lokalne uprave svojim propisima.

Razlog za donošenje navedene Odluke su Izmjene Zakona o porezu na nepokretnosti (Sl list CG broj 9/15) (u daljem tekstu Zakona) kao i Izmjene Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Sl listCG“ broj __)(u daljem tekstu Uredbe).Dosadašnju Odluku o porezu na nepokretnosti neophodno je bilo usaglasiti sa odredbama iz navedenih izmjena Zakona i Uredbe.

Sadržaj Odluke:

U skladu sa izmjenama Uredbe u Članu 4 Odluke je predviđen način utvrđivanja prosječne tržišne cijene m² za objekte i zemljište.Za utvrđivanje prosječne tržišne cijene poslovnog prostora predviđeno je da se utvrđuje na način što se prosječna cijena stambenog objekta,koju je utvrdio nadležni organ lokalne uprave,koriguje koeficijentom koji se kreće u rasponu od 1,00 do 1,50,predloženo je da taj koeficijent bude 1,30 dok je za nestambeni prostor koeficijent u rasponu 0,50 do 1,00,predloženo 0,70.

Članom 4 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti izmijenjen je Čl.9 Zakona tako stopa poreza na nepokretnosti može iznositi od 0,25% do 1,00% tržišne vrijednosti nepokretnosti u odnosu na dosadašnji raspon poreske stope koji je iznosio od 0,10% do 1,00%.

U skladu sa navedenim članom izvršeno je usaglašavanje tako da je izmijenjena minimalna poreska stopa koja je bila predviđena za zemljište i nestambeni prostor do sada važećom Odlukom sa 0,10 na 0,25.Samim tim što je Zakonom povećana minimalna poreska stopa neophodno je bilo povećati i ostale poreske stope kakao bi se što objektivnije utvrdila razlika između predviđenih kategorija građevinskih objekata,tako da je ista linearno povećana za oko 7% za sve građevinske objekte.Na osnovu navedeno je u Članu 10 predložene Odluke stopa poreza za stambene objekte i stanove koji poreskom obvezniku služe kao glavno mjesto stanovanja povećana je sa dosadašnje 0,28% na 0,30%,za sekundarne stambene objekte sa 0,50 % na 0,53%,poslovni objekti sa 0,60% na 0,64%,proizvodne hale,stovarišta i skladišta sa 0,30 na 0,32 dok je za garaže i ostali nestambeni prostor poreska stopa sa 0,10% na 0,25% koja je minimalna Zakonom predviđena.

- -Stopa poreza za poljoprivredno,šumsko,nepodno i ostalo zemljište je povećana u odnosu na dosadašnju sa 0,10% na 0,25% iz razloga što je minimalna Zakonom predviđena poreska stopa 0,25%.

Stopa poreza za objekte bez građevinske dozvole ili koji se koriste suprotno predviđenoj namjeni u skladu sa predviđenim izmjenama Zakona mogu se uvećati do 50% za objekte kojim se rješava stambeno pitanje , odnosno do 100% za objekte kojima se ne rješava stambeno pitanje u odnosu na predviđenu stopu.

-Uvedena je nova namjena za ugostiteljske objekte koji se nalaze u zoni prioriternih turističkih lokaliteta i u funkciji su 12 mjeseci u godini a imaju kategoriju 4**** i preko 4**** na način što je za ugostiteljske objekte sa 4**** stopa poreza umanjena 20% u odnosu na predviđenu i iznosi 0,51%,a za ugostiteljske objekte preko 4**** poreska stopa je umanjena 30% u odnosu na predviđenu i iznosi 0,45%.

Takođe je uvedena nova kategorija za ugostiteljske objekte iz grupe primarnih i komplementarnih ugostiteljskih objekata koji se koriste suprotno turističkoj namjeni

definisanih planskim dokumentom predviđena je poreska stopa 5% tržišne vrijednosti u odnosu na Zakonom predviđeni raspon od 5% do 5,5%

U skladu sa Članom 9f Izmjena Zakona uvedena je nove kategorija zemljišta, to za Građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom, a namijenjeno je za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, nakon isteka roka od 5 godina od dana usvajanja planskog dokumenta i predviđena je poreska stopa 3% u odnosu na Zakonom predviđenu od 3% do 5%, tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Članom 2 Odluke predlaže se izmjena Člana 13 kojim je predviđeni rok za podnešenje poreske prijave usklađen sa Izmjenama Zakona kojim je predviđeno da obveznici poreza na nepokretnost koji vode poslovne knjige su dužni da podnesu poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tekuću godinu do 31 marta kalendarske godine za koju se porez utvrđuje, a obrasci koji su sastavni dio odluke su usklađeni sa Predlogom Odluke. Predlaže se javna rasprava u trajanju od 15 dana.

SEKRETARIJAT ZA LOKALNE PRIHODE BUDŽET I FINANSIJE