

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19) člana 7 stav 1 tačka 3 Zakona o finansiranju lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", broj 03/19), člana 38 stav 1 tačka 8 i člana 44 stav 3 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, broj 02/18, 34/19) člana 3, člana 8 do člana 15 Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 036/11 od 27.07.2011, 066/15 od 26.11.2015, 039/17) i člana 36 Statuta Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 37/19), Skupština Opštine Kotor, na XXXII sjednici održanoj 18. 11. 2019. godine, je donijela

ODLUKU O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

Član 1 OPŠTE ODREDBE

Ovom odlukom se uvodi porez na nepokretnostima koje se nalaze na teritoriji opštine Kotor, propisuje osnovica poreza, poreske stope i korektivni koeficijenti za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, kao i poslovi utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

Prihodi od poreza na nepokretnosti su prihodi budžeta Opštine Kotor.

Član 2 UPOTREBA RODNO OSJETLJIVOG JEZIKA

Svi izrazi koji se u Odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izrate u ženskom rodu.

Član 3 PREDMET OPOREZIVANJA

Nepokretnostima iz člana 1 ove Odluke smatraju se:

1. Građevinski objekti koji se po namjeni dijele na:

- poslovne objekte (proizvodne hale, skladišni prostor, kancelarijski prostor i drugi objekti namjenjeni za obavljanje poslovne djelatnosti);
- stambene objekte;
- stambeno-poslovne objekte;
- objekte u izgradnji;
- pomoćne objekte;
- nepokretne privremene objekte;
- posebne djelove stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, nestambeni prostori, garaže, odnosno garažna mjesta i drugo) i
- druge objekte;

2. Zemljište, koje se po namjeni dijeli na:

- građevinsko zemljište;
- poljoprivredno zemljište;
- šumsko zemljište i
- ostalo zemljište

Član 4

OSNOVICA POREZA NA NEPOKRETNOSTI

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

Član 5 PROSJEČNA TRŽIŠNA CIJENA

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: MONSTAT) za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje.

Prosječna tržišna cijena m² **stambenog objekta i stanova**, 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 MONSTAT za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje.

Prosječna tržišna cijena m² **poslovnog objekta, stambeno poslovnog objekta i poslovnih prostorija** 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, garaže, garažnog mjesta, podruma, pomoćnog objekta** 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 **objekta u izgradnji** 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 1,00.

Prosječna tržišna cijena m² **nepokretnih privremenih objekta** 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 1,00.

Prosječna tržišna cijena m² **zemljišta** utvrđuje se na osnovu:

- prosječne tržišne cijene m² zemljišta u Opštini koju objavi MONSTAT za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje,
- prosječne tržišne cijene m² zemljišta u Crnoj Gori koju objavi MONSTAT za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje
- ugovora o kupoprodaji 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, poljoprivredno, šumsko i ostalo zemljište) na osnovu najmanje tri prometa.

Ovako dobijena prosječna tržišna cijena zemljišta za godinu za koju se porez na nepokretnosti utvrđuje, utvrđuje se rješenjem Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor, uz prethodnu saglasnost Predsjednika Opštine.

Član 6 OPŠTINSKI KOEFICIJENT

Opštinski koeficijent nepokretnosti, ukoliko organ nadležan za poslove statistike ne objavi prosječnu tržišnu cijenu m² novoizgrađenog stambenog objekta za opštinu Kotor, utvrđuje se u iznosu od 1,10.

Član 7 ZONE I KOEFICIJENTI LOKACIJE

Na teritoriji opštine Kotor utvrđuju se sledeće zone i koeficijenti lokacije u zavisnosti od mjesta gdje se nepokretnost nalazi:

ZONA I - koeficijent 1.45

- obuhvata prostor obuhvaćen Državnom studijom lokacije za sektor 15, Državnom studijom lokacije za sektor 16, UP-om grada Perasta, LSL Dojmi i KO Kotor II (obuhvat UP Starog grada Kotora koji nije na snazi);

ZONA II - koeficijent 1.35

- obuhvata prostor obuhvaćen DUP-om Dobrote, DUP-om Škaljara;

ZONA III - koeficijent 1.10

- obuhvata prostor obuhvaćen DUP-om Orahovca i Dražinog Vrta, DUP-om Risan, DSL-Sektor 10-Spila- Risan- Rt Banja, dio KO Strp (dio obuhvaćen DUP-om Strp koji nije na snazi i DUP-om Lipci koji nije na snazi), DUP-om Morinj, DUP-om Kostanjica, DUP-om Stoliv, DUP-om Prčanj, Lokalnom studijom lokacije Glavati-Prčanj, dio KO MUO I (obuhvaćen DUP-om Muo koji nije na snazi) i KO Privredna zona;

ZONA IV - koeficijent 1.00

- obuhvata prostor obuhvaćen DUP-om Bigova, Državnom studijom lokacije - Sektor 38- Bigova, Lokalnom studijom lokacije Trašte, Lokalnom studijom lokacije Vrmac, DUP-om Platamuni - Trsteno, DUP-om Radanovići, DUP-om Lastva Grbaljska, Lokalnom studijom lokacije Grbalj I, Lokalnom studijom lokacije Grbalj II, Lokalnom studijom lokacije Vranovići-Pobrđe, DUP-om Kavač, KO Krimovice, DUP-om Nerin;

ZONA V - koeficijent 0.40

-Obuhvata područje Grblja, Kavča, Mirca, Škaljara, Mua, Prčnja, Stoliva, KO Risan II i Kostanjice, koje nije obuhvaćeno zonama I, II, III i IV;

ZONA VI - koeficijent 0.25

-Obuhvata ostalo područje opštine Kotor koje nije obuhvaćeno navedenim zonama (Krivošije Gonje, Krivošije Donje, Ledenice Gornje, Ledenice Donje, Morinj, Zalazi, Orahovac Gornji i ostalo)

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 8 ELEMENTI ZA UTVRĐIVANJE KVALITETA OBJEKATA

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 najkvalitetniji objekat, koji bez bodova za elemente koji uvećavaju vrijednost objekata po osnovu kvaliteta iznosi 465.

Najviši koeficijent kvaliteta iznosi 1.19, a najniži 0.10.

ELEMENTI ZA UTVRĐIVANJE KVALITETA OBJEKATA

1. Konstrukcija zgrade

1.1. Zgrade od nepečene cigle ili barake- 50

1.2. Montažne zgrade (od drveta, lima, plastike)- 120

1.3. Zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala, polumontažne zgrade- 200

- 1.4. Klasična gradnja (tvrdi materijal)- 240
- 1.5. Objekat u ruševnom stanju- 100

- 2. Obrada zgrade (eksterijer)
 - 2.1. Klasična fasada (demit fasada, bavalit- bez obloge)- 10
 - 2.2. Fasadna cigla- 20
 - 2.3. Vještački kamen- 35
 - 2.4. Prirodni kamen, mermer- 45
- 3. Oprema stanova
 - 3.1. Ulazna vrata drvena- 10
 - 3.2. Ulazna vrata od AL i PVC- 15
 - 3.3. Ulazna blind vrata- 20
- 4. Vanjska stolarija-bravarija
 - 4.1. Plastične roletne-10
 - 4.2. Drvena stolarija-škura - 10
 - 4.3. Aluminijske i PVC- 15
- 5. Sanitarna oprema
 - 5.1. Uređeno komplet kupatilo po stanu- 30
(kada - tuš, WC šolja, umivaonik)
 - 5.2. Djelimično uređeno po stanu kupatilo- 10
- 6. Vodovod
 - 6.1. Vodovodna instalacija po stanu priključena na vodovodnu mrežu 20
 - 6.2. Vodovodna instalacija po stanu priključena na bistijernu, hidrofor 10
- 7. Kanalizacija
 - 7.1. Kanalizacija priključena po stanu na kanalizacionu mrežu- 20
 - 7.2. Kanalizacija priključena po stanu na septičku jamu- 10
- 8. Električna instalacija
 - 8.1. Električna inсталacija po stanu-20
 - 8.2. Telefonska inсталacija po stanu- 15
- 9. Grijanje
 - 9.1. Centralno grijanje po stanu- 40
 - 9.2. Ostali načini grijanja po stanu 10
- 10. Elementi koji uvećavaju Vrijednost objekta
 - 10.1. Bazen za kupanje- 50
 - 10.2. Uređen prilaz- 40

Član 9

KOEFICIJENT KVALITETA ZEMLJIŠTA

Na prosječnu tržišnu vrijednost zemljišta, koja je utvrđena u skladu sa članom 2 Uredbe, primjenjuje se koeficijent kvaliteta i to za:

- Građevinsko zemljište komunalno opremljeno 1,00
- Građevinsko zemljište komunalno neopremljeno 0,6
- Poljoprivredno zemljište 0,10
- Šumsko zemljište 0,10
- ostalo zemljište 0,10

Član 10

KOEFICIJENT STAROSTI

Ukupno obračunata tržišna vrijednost objekta umanjuje se 1,00% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od poslednje rekonstrukcije, s tim da ukupno 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 11 PORESKE STOPE

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

ZA GRAĐEVINSKE OBJEKTE I POSEBNE DJELOVE ZGRADE:

1. Stambeni objekti i stanovi 0,27%
2. Sekundarni stambeni objekat, odnosno stan 0,70%
3. Poslovni objekti, poslovne prostorije i stambeno poslovni objekti 0,80%
4. Stovarišta, skladišta 0.35%
5. Proizvodne hale 0,30%
6. Garaže, pomoćni objekti, podrumi, garažna mjesta, ostali nestambeni prostor i drugi objekti 0,25%
7. Objekti u izgradnji 0.50%
8. Nepokretni privremeni objekti (objekat koji se zida ili izrađuje od trajnih materijala i koji je temeljima pričvršćen za tlo) 0.80%
9. Bespravni objekti:
 - kojim se rješava stambeno pitanje 0,45%
 - kojim se ne rješava stambeno pitanje 1,00%

ZA ZEMLJIŠTE:

- građevinsko zemljište 0,50%
- neizgrađeno građevinsko zemljište 0,60%
- poljoprivredno zemljište (sve kategorije) 0.25%
- šumsko zemljište 0.25%
- ostalo zemljište 0.25%

Član 12 PORESKE OLAKŠICE

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 proizvedenih u Crnoj Gori, a koje se koriste za obavljanje ove djelatnosti, umanjene iznosi 50%.

Član 13 PORESKA OSLOBAĐANJA

Porez na nepokretnosti ne plaća se za nepokretnosti propisane članom 13 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Član 14 PORESKA PRIJAVA

Vlasnik nepokretnosti, odnosno korisnik nepokretnosti, dužan je da u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti nadležnom organu lokalne uprave podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza na nepokretnosti, na obrascu PPN1 koji je sastavni dio ove odluke.

Obveznik poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige dužan je da nadležnom organu lokalne uprave do 31. marta kalendarske godine, podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu, na obrascu PPN2 koji je sastavni dio ove odluke.

Član 15
UTVRĐIVANJE I NAPLATA POREZA NA NEPOKRETNOSTIMA

Postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima vrši Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor.

Porez na nepokretnosti se utvrđuje rješenjem nadležnog organa lokalne uprave do 30. aprila tekuće godine.

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

Porez na nepokretnosti poreski obveznik plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dopijeva 30. juna, a druga 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje.

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

Član 16
KAZNENE ODREDBE

Novčane kazne primjenjivati će se u iznosima propisanim članovima od 21 do 25 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Član 17
SHODNA PRIMJENA PROPISA

Na sva pitanja koja koja nijesu uređena ovom odlukom, primjenjivaće se odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti i Zakona o poreskoj administraciji.

Član 18
ZAVRŠNE ODREDBE

Danom početka primjene ove Odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", broj 46/15).

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.

Broj: 11-17902
U Kotoru, 18. 11. 2019. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR

Predsjednik,

Jovo Sudić
