

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", broj 03/19), člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, broj 02/18, 34/19, 38/20) i člana 36 Statuta Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 37/19), Skupština Opštine Kotor, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_2020. godine, je donijela

## **ODLUKU O IZMJENI ODLUKE O POREZU NA NEPOKRETNOSTI**

### **Član 1**

Mijenja se član 7 Odluke o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 49/19) i glasi:

### **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 Grad Perast, KO Kotor I i KO Kotor II

#### **ZONA II - koeficijent 1.35**

- obuhvata prostor KO Dobrota I i KO Škaljari I udaljenosti do 100 m obalnog odmaka

#### **ZONA III - koeficijent 1.25**

- obuhvata prostor KO Dobrota I i KO Škaljari I koji nije obuhvaćen zonama I i II

#### **ZONA IV - koeficijent 1.10**

- obuhvata prostor obuhvaćen KO Muo I, KO Prčanj I, KO Stoliv I, KO Orahovac I, KO Orahovac II, KO Strp, KO Risan I, KO Risan II, KO Morinj i KO Kostanjica, udaljenosti do 100 m obalnog odmaka

#### **ZONA V – koeficijent 1.00**

- obuhvata prostor KO Muo I, KO Prčanj I, KO Stoliv I, KO Orahovac I, KO Orahovac II, KO Strp, KO Risan I, KO Risan II, KO Morinj i KO Kostanjica udaljenosti od 100m do 500 m obalnog odmaka
- obuhvata prostor KO Privredna zona

#### **ZONA VI- koeficijent 0.90**

- obuhvata prostor KO Kavač, KO Krimovice
- obuhvata prostor KO Dub udaljenosti do 500 m vazdušne linije od magistralnog puta (potez od tunela do kružnog toka)
- obuhvata prostor KO Sutvara, KO Nalježići, KO Pelinovo, KO Šišići, KO Prijeradi, KO Gorovići, KO Kovači, KO Kubasi, KO Pobrđe, KO Vranovići, udaljenosti do 500 m vazdušne linije od magistralnog puta M-2
- obuhvata prostor KO Lastva, KO Glavati, KO Lješevići udaljenosti do 1000 m vazdušne linije od magistralnog puta M-2
- obuhvata prostor KO Glavatići, KO Lješevići, KO Zagora, KO Višnjevo udaljenosti do 500 m obalnog odmaka

#### **ZONA VII - koeficijent 0.35**

- Obuhvata područje KO Dub, KO Glavati, KO Glavatići, KO Gorovići, KO Kovači, KO Kubasi, KO Lastva, KO Lješevići, KO Nalježići, KO Pelinovo, KO Pobrđe, KO Prijeradi, KO Sutvara, KO Višnjevo, KO Vranovići, KO Zagora, KO Šišići, KO Mirac,

KO Škaljari II, KO Muo II, KO Prčanj I, KO Prčanj II, KO Stoliv II i KO Kostanjica koje nije obuhvaćeno zonama II, III, IV, V i VI

ZONA VIII - koeficijent 0.25

- Obuhvata ostalo područje opštine Kotor koje nije obuhvaćeno zonama I, II, III, IV, V, VI, i VII (odnosi se na KO Krivošije Gonje, KO Krivošije Donje, KO Ledenice Gornje, KO Ledenice Donje, KO Morinj, KO Zalazi, KO Orahovac II, KO Špiljari i ostalo)

Ukoliko se jedna katastarska parcela nalazi u dvije zone prilikom obračuna poreza na nepokretnosti, primjenjivaće se zona sa manjim koeficijentom.

## Član 2

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG - Opštinski propisi”

### ***SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR***

Broj: \_\_\_\_\_  
U Kotoru, \_\_\_\_\_ 2020. godine

Predsjednik Skupštine,  
Vukšić Dejan

# **OBRAZLOŽENJE**

## ***I PRAVNI OSNOV***

Pravni osnov za donošenje Odluke sadržan je u odredbama Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 025/19), Zakona o finansiranju lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", broj 03/19), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, broj 02/18, 34/19) i člana 36 Statuta Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 37/19).

Član 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 025/19) propisuje da porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

Član 7 stav 1 tačka 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave propisuje da je porez na nepokretnosti sopstveni prihod Opštine, u skladu sa zakonom.

Član 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisuje da Skupština donosi propise i druge opšte akte.

Član 36 Statuta Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 37/19) propisuje da Skupština Opštine uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade.

## ***II SADRŽAJ ODLUKE***

Ovom odlukom je izvršena izmjena člana 7 Odluke o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 49/19), a koji se odnosi na utvrđivanje zona i koeficijenata lokacije.

## ***III RAZLOZI ZA DONOŠENJE***

Članom 1 Nacrta Odluke vrši se izmjena člana 7 Odluke o porezu na nepokretnosti na način što su predviđene zone i koeficijenti lokacije u skladu sa novim Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor.

Članom 7 Odluke o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 49/19) zone su utvrđene u skladu sa planskim dokumentima (DUP, LSL) koji su novom Odlukom o donošenju prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list Crne Gore", br. 95/20) stavljeni van snage. Članom 7 Odluke o porezu na nepokretnosti, zone su bile utvrđene i na osnovu Odluke o komunalnom opremanju zemljišta, koja se takođe zasnivala na tada važećoj planskoj dokumentaciji. Kako je većina planskih dokumenti stavljeni van snage usvajanjem novog PUP-a, bilo je neophodno izmijeniti član 7 Odluke o porezu na nepokretnosti i predvidjeti zone u skladu sa novim Prostorno-urbanističkim planom Opštine Kotor. U skladu sa navedenim, pristupilo se izradi nacrta Odluke o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti.

Prilikom određivanja zona uzeti su u obzir odmaci navedeni PUP-om do 100m i od 100m do 1000m. Odlukom je predviđen obalni odmak do 100m za II i III zonu, s tim da smo u odmaku od 100 do 1000m predvidjeli i odmak do 500m kojim bismo obuhvatili uglavnom naseljeno mjesto, s obzirom da odmak preko 500m predstavlja površine koje nisu predviđene za gradnju (posebno se odnosi na katastarske opštine u obuhvatu zaliva). Odmak od 100m do 500m se uglavnom poklapa sa prethodnim planskim dokumentima (DUP i LSL), a radi se o građevinskom području kao i području koje predstavljaju naselja (zona V i VI).

Takođe, za područje opštine koje je van zaliva, nismo mogli uzeti samo u obzir udaljenost od mora, već je kao parametar korišćen odmak od magistrale M-2 i magistralnog puta (potez od tunela do kružnog toka) jer je to područje bilo i ranije obuhvaćeno planskim dokumentima, a nesporno je da se radi o građevinskom području.

Nacrtom Odluke o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti predviđeno je osam zona, a promijenjeni su i koeficijenti lokacije, pa je za ZONU I - koeficijent 1.45, ZONU II - koeficijent 1.35, ZONU III - koeficijent 1.25, ZONU IV - koeficijent 1.10, ZONU V - koeficijent 1.00, ZONU VI - koeficijent 0.90, ZONA VII koeficijent 0.35, ZONA VIII koeficijent 0.25.

Zona I obuhvata područje Starog grada, Perasta i dvije Državne studije lokacije koje obuhvataju područje kontakt zone Starog grada, a što je bilo predviđeno i prethodnom Odlukom. Isto tako, za navedenu zonu nije mijenjan koeficijent lokacije. Navedena zona predstavlja ekskluzivno područje opštine.

Područja obuhvaćena Zonom II sa koeficijentom lokacije 1.35 i Zonom III sa koeficijentom lokacije 1.25 iz nacrtu Odluke su prethodnom odlukom bila svrstana u zonu II sa koeficijentom 1.35. Izmijenom odluke smo predvidjeli da se zona II podijeli u dvije zone, na način što će II zonu obuhvatati ko Dobrota I i KO Škaljari I udaljenosti do 100m obalnog odmaka, a ostalo područje je svrstano u zonu III. Smatrali smo opravdanim da se napravi razlika između područja udaljenosti do 100m (prva linija mora) u odnosu na ostalo područje navedenih katastarskih opština.

Ostale katastarske opštine (KO Muo I, KO Prčanj I, KO Stoliv I, KO Orahovac I, KO Orahovac II, KO Strp, KO Risan I, KO Risan II, KO Morinj i KO Kostanjica) u obuhvatu zaliva, kao i KO Privredna zona svrstane su u zone IV i V, a uzet je u obzir obalni odmak do 100m kao i odmak od 100m do 500 m. Prethodnom odlukom su katastarske opštine bile svrstane u III zonu sa koeficijentom 1.10, a sada su podijeljene u dvije zone sa koeficijentom lokacije 1.10 (IVzona) i koeficijentom lokacije 1.00 (V zona). KO Privredna zona je svrstana u zonu V jer se radi o području predviđenom za izgradnju poslovnih objekata.

Zona VI obuhvata područje van zaliva. Uzeti su u obzir i obalni odmaci, kao i udaljenost od magistralnih puteva. Navedena područja su prethodnom odlukom pripadali zoni IV sa koeficijentom 1.00, a sada su svrstani u zonu VI sa koeficijentom 0.90. Zonom VI su obuhvaćeni KO Kavač i KO Krimovice, na koje se nije mogao primjeniti odmak od mora i magistralnih puteva, s obzirom na položaj (razuđenost) katastarskih opština, a iste predstavljaju lokacije koje se po infrastrukturnoj opremljenosti ne razlikuju od ostalih područja predviđenih zonom VI. Za područje KO Lastva, KO Glavati, KO Lješevići je primjenjen odmak do 1000m vazdušne linije od magistralnog puta M-2 iz razloga što je navedeno područje i ranije bilo obuhvaćeno planskim dokumentima, a predstavljaju naseljena mjesta koja su locirana na način da se nije mogao primjeniti odmak od 500 m.

Zona VII obuhvata područje KO Dub, KO Glavati, KO Glavatičići, KO Gorovići, KO Kovači, KO Kubasi, KO Lastva, KO Lješevići, KO Nalježići, KO Pelinovo, KO Pobrđe, KO Prijeradi, KO Sutvara, KO Višnjevo, KO Vranovići, KO Zagora, KO Šišići, KO Mirac, KO Škaljari II, KO Muo II, KO Prčanj II, KO Stoliv II i KO Kostanjica, a koje nije obuhvaćeno zonama II, III, IV, V i VI. Radi se o području koje nije bilo obuhvaćeno ranijim planskim dokumentima, a isto predstavlja seotska područja i područja koja se nalaze preko 1000m od obale. Prethodnom odlukom su pripadala zoni V sa koeficijentom 0.40, a sada zoni VII sa koeficijentom lokacije 0.35.

Zona VIII obuhvata ostalo područje opštine Kotor koje nije obuhvaćeno zonama I, II, III, IV, V, VI, i VII, a odnosi se na KO Krivošije Gonje, KO Krivošije Donje, KO Ledenice Gornje, KO Ledenice Donje, KO Morinj, KO Zalazi, KO Orahovac II, KO Špiljari i ostalo. Za navedenu zonu je predviđen najniži koeficijent lokacije u skladu sa Uredbom o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti tj. koeficijent 0.25.

**OBRADIVAČ:**

**Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor**

**VD Sekretara,**

**Nebojša Ilić, dipl.ecc**