NACRT

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ( ''Službeni list CG“, br. 25/19 i 49/22), člаnа 38 stav 1 tačke 2 i 8 Zаkоnа о lоkаlnој sаmоuprаvi ( ''Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19, 38/20 i 50/22) i člаnа 35 stav 1 tačke 2 i 8 Stаtutа Opštine Šavnik (’’Službeni list CG“ broj 31/18), Skupština opštine Šavnik na sjednici održanoj dana \_\_\_ 2022. godine, donijela je

# ODLUKU

**o porezu na nepokretnosti u opštini Šavnik**

# Član 1

Ovom Odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Šavnik, određuju korektivni koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, određuju poreske stope, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

# Član 2

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

# Član 3

Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik upisan u katastru nepokretnosti, odnosno drugoj evidenciji nepokretnosti na dan 1.januara godine za koju se porez utvrđuje.

Nepokretnostima u smislu ove Odluke smatraju se :

- zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo),

- građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni, objekti u izgradnji),

- pomoćni, nepokretni privremeni objekti i drugi objekti; posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije,podrumi, nestambeni prostori, garaže, odnosno garažna mjesta i dr.).

# Član 4

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje. Tržišna vrijednost nepokretnosti utvrđuje se množenjem veličine nepokretnosti sa prosječnom tržišnom cijenom m2 nepokretnosti, zavisno od namjene, nakon toga koriguje koeficijentom lokacije- mjesta gdje se nepokretnost nalazi, koeficijentom kvaliteta nepokretnosti i kod nepokretnosti (građevinskih objekata) vrši se umanjenje po osnovu starosti objekta.

Opštinski koeficijent nepokretnosti za određivanje prosječne tržišne cijene m²- stambenog prostora, ukoliko organ nadležan za poslove statistike za Opštinu Šavnik ne objavi prosječnu cijenu m² novoizgrađenog stambenog objekta u opštini Šavnik, iznosi 0,29.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m2 poslovnog objekta, stambeno- poslovnog objekta, poslovnih prostorija iznosi 1,10.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m2 pomoćnog objekta, nestambenog prostora, garaže, garažnog mjesta i podruma iznosi 0,40.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m2 objekta u izgradnji iznosi 0,30.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m2 nepokretnog privremenog objekta iznosi 0,30.

# Član 5

Koeficijent lokacije za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti iznosi,određuje se prema zonama utvrđenim Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, iznosi:

Građevinski objekti:

1. I zona – 1,50
2. II I III zona 0,90

Zemljište:

1. I zona- 1,00
2. II i III zona- 0,20

Prva zona obuhvata prostor koji pripada urbanističkim zonama 1,2,3,4,5,6 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik- jug i urbanističkim zonama 1,2,3,4,5,6,7,8 i 9 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik- sjever

Druga i treća zona obuhvataju prostor koji nije obuhvaćen I zonom.

# Član 6

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti – objekta, određuje se tako što se ukupan broj bodova utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta dijeli sa 465 bodova, koji se dobija kada se bodovi za najkvalitetniji objekat umanje za bodove koji uvećavaju kvalitet.

Elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta su:

1. Konstrukcija zgrade:
   1. montažne zgrade (drvene, limene, metalne) 50 bodova;
   2. zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala 200 bodova;
   3. klasična gradnja (tvrdi materijal) 240 bodova.
2. Obrada zgrade (eksterijer):
   1. klasična fasada 10 bodova;
   2. fasadna cigla, na više od 50% površine objekta 15 bodova;

2.3 .fasada obložena kamenom, na više od 50% površine objekta 20 bodova;

2.4.fasada obložena mermerom, na više od 50% površine objekta 55 bodova.

3.Oprema građevinskih objekata:

* 1. prozori:
     1. PVC, eloksirana 25 bodova;
     2. drvena stolarija 10 bodova.

3.2. spoljašnja vrata:

* + 1. eloksirana, blindirana vrata 25 bodova;

3.2.2 drvena 5 bodova;

4. Sanitarna oprema:

4.1uređeno 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 vodovodnu mrežu 20 bodova.

5.2 vodovodna instalacija priključena na bunar 5 bodova

6. Kanalizacija:

6.1 kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu 25 bodova;

6.2.kanalizacija priključena na septičku jamu 5 bodova.

1. Električna i telefonska instalacija:

7.1.električna instalacija 5 bodova 7.2.telefonska instalacija 10 bodova.

8.Grijanje:

8.1 centralno grijanje 40 bodova;

8.2.ostali načini grijanja 10 bodova.

9.Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta:

9.1. Prilaz asvaltnim putem 20 bodova; 9.2.Uređen sportski tereni ili bazeni 40 bodova;

# Član 7

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta iznosi za:

1. građevinsko zemljište

- građevinsko zemljište koje je potpuno komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, el.energija, asfaltni put) 1,00

- građevinsko zemljište koje je djelimično komunalno opremljeno (dva od četiri gore navedena elementa 0,70

- ostalo građevinsko zemljište 0,50

2. poljoprivredno obradivo (njive, oranice, vinogradi, bašte, voćnjaci) 1,50;

3. poljoprivredno neobradivo (livade) 0.50;

4. poljoprivredno neobradivo (pašnjak)................0,20

5.šumsko zemljište 1,10;

6.ostalo zemljište 0,10.

# Član 8

Vrijednost nepokretnosti –građevinskog objekta umanjuje se po osnovu starosti objekta 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od poslednje rekonstrukcije s tim da umanjenje može iznositi najviše 60 % vrijednosti objekta.

.

# Član 9

Stopa poreza na nepokretnosti primjenjuje se na utvrđenu tržišnu vrijednost nepokretnosti iznosi za:

1 Građevinske objekte:

* 1. stambeni objekat 0,35 % ;
  2. sekundarni stambeni objekat 0,35 % ;
  3. poslovni objekti i poslovne prostorije 0,40 % ;
  4. proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti). 0,25%;
  5. stovarišta, skladišta i magacini 0,25 %;
  6. garaže, garažna mjesta, nestambeni prostor i pomoćni objekti. 0,25%;
  7. objekti u izgradnji 0,25%;
  8. nepokretni privremeni objekat 0,25%;
  9. stambeno poslovni objekat i drugi objekti 0,40%.

1.10. za bespravne objekte kojima se rješava stambeno pitanje ................................. 0,35%

1.11. za bespravne objekte kojima se ne rješava stambeno pitanje ............................ 0,40%

1. Zemljište:
   1. građevinsko zemljište. 0,50%;
   2. neizgrađeno građevinsko zemljište 0,50%;
   3. poljoprivredno obradivo (njive, oranice, vinogradi, bašte, voćnjaci) 0,25%;
   4. poljoprivredno neobradivo (livade, pašnjaci), 0.25%;
   5. šumsko zemljište 0,25%;
   6. ostalo zemljište 0,25%.

# Član 10

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.

Stopa poreza na nepokretnosti se umanjuje za ugostiteljske objekte :

Kategorije 3 zvjezdice 10% ;

Kategorije 4 zvjezdice 20

Kategorije preko 4 zvjezdice 50% .

Stopa poreza na nepokretnosti za nepokretnosti čiji je vlasnik ili korisnik lice upisano u registar poljoprivrednih proizvođača, pravno lice ili preduzetnik koji se bavi proizvodnjom , doradom , pakovanjem ili preradom poljoprivrednih proizvoda proizvedenih u Crnoj Gori, a koje se koriste za obavljanje ove djelatnosti, poreska stopa se umanjuje za 90 %.

# Član 11

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznika poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige utvrđuje se na način da se kao tržišna vrijednost te 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 prethodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti.

**Član 12**

Na vrijednost nepokretnosti, poreskih obveznika iz člana 11 ove Odluke, koja je prikazana u njihovim poslovnim knjigama , primjenjuje se poreska stopa u visini od 1% za građevinske objekte, za zemljište primjenjuje se poreska stopa u visini od 1%.

# Član 13

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 PPN1, 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 PPN2 koji je sastavni

dio ove Odluke.

Poreski obveznik je dužan da u poresku prijavu unese tačne i potpune podatke iz poslovnih knjiga za utvrđivanje poreza na nepokretnosti.

Ako obveznik poreza na nepokretnosti u poslovnim knjigama ne iskaže vrijednost nepokretnosti u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednost) ili ne podnese poresku prijavu , porez na nepokretnosti obračunava se u skladu sa članovima 6a i 6b Zakona o porezu na nepokretnosti odnosno zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

# Član 14

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti vrši Uprava lokalnih javnih prihoda opštine Šavnik.

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

# Član 15

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

Porez na nepokretnosti utvrđuje se rješenjem nadležnog poreskog organa lokalne uprave do 30. aprila tekuće godine, odnosno godine za koju se porez utvrđuje.

# Član 16

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

Na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjivaće se odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti.

# Član 17

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti (''Službeni list CG - Opštinski propisi“, broj 55/19, 39/20).

# Član 18

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore-Opštinski propisi".

Broj: 01-030-

Šavnik, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŠAVNIK

Predsjednica,

**Nadežda Kotlica, s.r.**