

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. 02/18 i 34/19), člana 7. stav 1. tačka 1. Zakona o finansiranju lokalne samouprave ("Službeni list CG", br. 03/19) i člana 33 stav 1. tačke 2 i 8. Statuta Opštine Plav ("Službeni list CG-Opštinski propisi", br. 44/18), Skupština opštine Plav na sjednici održanoj _____ .2020. godine, donijela je:

Odluku o porezu na nepokretnosti u opštini Plav

I Opšte odredbe

Član 1

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

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

II 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.

III Poreski obveznik i predmet oporezivanja

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.).

IV Opšti i korektivni koeficijenti za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

Član 4

Osnovica za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje, koja se utvrđuje množenjem veličine nepokretnosti sa prosječnom tržišnom cijenom m² nepokretnosti i koriguje koeficijentima lokacije, kvaliteta i starosti u skladu sa članom 3. Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (u daljem tekstu: Uredba).

Opštinski koeficijent nepokretnosti za određivanje prosječne tržišne cijene m² stambenog prostora, ukoliko organ nadležan za poslove statistike ne objavi prosječnu cijenu m² novoizgrađenog stambenog objekta u opštini Plav, iznosi 0,60.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija iznosi 1,00.

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 proizvodnog objekta, stovarišta, skladišta i magacina iznosi 0,40.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² objekta u izgradnji iznosi 0,40.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² nepokretnog privremenog objekta iznosi 0,40.

Član 5

Koeficijent lokacije za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti iznosi:

- za nepokretnosti koje pripadaju I zoni - 1,10;
- za nepokretnosti koje pripadaju II zoni - 0,90;
- za nepokretnosti koje pripadaju III zoni - 0,70;
- za nepokretnosti koje pripadaju IV zoni - 0,50.

Zone iz stava 1. ovog člana utvrđene su Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Ulice u naseljima unutar utvrđenih zona su definisane Odlukom o određivanju naziva ulica i trgova na području Opštine Plav.

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

1. Konstrukcija zgrade:
 - 1.1. montažne zgrade (drvene, limene, metalne) 120 bodova;
 - 1.2. zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala 200 bodova;
 - 1.3. klasična gradnja (tvrđi materijal) 220 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. Objekat ima krov (uključujući i ravan krov) 20.
4. Oprema građevinskih objekata:
 - 4.1. Prozori:
 - 4.1.1. PVC, eloksirana 20 bodova;
 - 4.1.2. drvena stolarija 15 bodova.
 - 4.2. Unutrašnja vrata:
 - 4.2.1. unutrašnja vrata drvena standardna 10 bodova;

- 4.2.2. puna vrata od tvrdog drveta 20 bodova.
- 4.3. Spoljašnja vrata:
 - 4.3.1. drvena 5 bodova;
 - 4.3.2. blindirana vrata 10 bodova;
 - 4.3.3. PVC, eloksirana 15 bodova.
- 4.4. Podovi:
 - 4.4.1. podovi od opeke, betona, cementa 10 bodova;
 - 4.4.2. podovi od parketa, tarketa 20 bodova;
 - 4.4.3. podovi od pločica, daske, brodski pod, laminati 15 bodova.
- 5. Sanitarna oprema:
 - 5.1. uređeno komplet kupatilo po stanu (tuš, kada, wc) 20 bodova;
 - 5.2. djelimično urađeno kupatilo po stanu (wc) 10 bodova.
- 6. Vodovod:
 - 6.1. vodovodna instalacija priključena na bunar 10 bodova;
 - 6.2. vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu 20 bodova.
- 7. Kanalizacija:
 - 7.1. kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu 20 bodova;
 - 7.2. kanalizacija priključena na septičku jamu 10 bodova.
- 8. Električna i telefonska instalacija:
 - 8.1. električna instalacija 10 bodova;
 - 8.2. telefonska instalacija 10 bodova.
- 9. Grijanje:
 - 9.1. centralno grijanje 30 bodova;
 - 9.2. ostali načini grijanja 10 bodova.
- 10. lift u zgradi 5 bodova.
- 11. Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta:
 - 11.1. Izlaz na asfaltni put odnosno trotoar 10;
 - 11.2. Uređen parking prostor 20;
 - 11.3. Uređeno dvorište i ograda 25;
 - 11.4. Uređeni sportski tereni ili bazeni 40.

Član 7

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti - zemljišta iznosi:

- 1. građevinsko zemljište 1,00;
- 2. poljoprivredno obradivo (njive, oranice, vinogradi, bašte, voćnjaci) 1,00;
- 3. poljoprivredno neobradivo (livade, pašnjaci) 0.60;
- 4. šumsko zemljište 0,80;
- 5. ostalo zemljište 0,30.

Član 8

Vrijednosti nepokretnosti -građevinskog objekta umanjuju 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.

V Poreske stope

Član 9

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

1 Građevinske objekte:

- 1.1. stambeni objekat, služe kao glavno mjesto stanovanja 0,25%;
- 1.2. sekundarni stambeni objekat 0,50 %;
- 1.3. poslovni objekti i poslovne prostorije 0,35 %;
- 1.4. proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) 0,30%;
- 1.5. stovarišta, skladišta i magacini 0,25 %;
- 1.6. garaže, garažna mjesta, nestambeni prostor i pomoćni objekti 0,25%;
- 1.7. objekti u izgradnji 0,25%;
- 1.8. nepokretni privremeni objekat 0,25%;
- 1.9. stambeno- poslovni objekat 0,30%;
- 1.10. za bespravni objekat kojim se rješava stambeno pitanje 0,40%;
- 1.11. za bespravni objekat kojim se ne rješava stambeno pitanje 0,60%.

2. Zemljište:

- 2.1. građevinsko zemljište 0,30%;
- 2.2. neizgrađeno građevinsko zemljište 0,40%;
- 2.3. poljoprivredno obradivo (njive, oranice, vinogradi, bašte, voćnjaci) 0,25%;
- 2.4. poljoprivredno neobradivo (livade, pašnjaci) 0.30%;
- 2.5. šumsko zemljište 0,35%;
- 2.6. ostalo zemljište 0,25%.

Za nepokretnosti obveznika koji su obavezni da vode poslovne knjige, poreska stopa iznosi 1,00%.

VI Poreske olakšice

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 30%.

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 50%.

VII Utvrđivanje, naplata i kontrola poreza

Član 11

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima vrši Sekretarijat za privredu, razvoj i finansije opštine Plav.

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

Član 12

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.

VIII Poreska prijava

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 PP-PN-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 PP-PN-2 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.

IX Shodna primjena propisa

Član 14

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 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.

X Završne odredbe

Član 15

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG- Opštinski propisi", br. 04/16).

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.

Član 16

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore-Opštinski propisi".

Broj:

Plav, _____ .2020. godine.

Skupština Opštine Plav

Predsjednik,
Šefket Jevrić, s.r.