

Na osnovu čl. 1. stav 2. Zakona o porezu na nepokretnosti („Sl.list RCG“, br. 65/01, „Službeni list CG“ br. 75/10 i „Sl.list CG“ br. 09/15) i čl. 40. tačka 8 Statuta Opštine Budva („Sl.list Crne Gore-Opštinski propisi“ br. 19/10) Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj, donijela je

O D L U K U o porezu na nepokretnosti

Član 1.

Ovom odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Budva, utvrđuje stopa poreza na nepokretnosti, korektivni koeficijenti za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

Član 2.

Nepokretnostima u smislu ove odluke smatraju se:

- građevinski objekti (stambeni, poslovni, stambeno-poslovni i drugi objekti)
- posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, garaže, odnosno garažna mjesta i dr.
- zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo

Član 3.

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.

Član 4.

Stopa poreza na nepokretnosti na vrijednost nepokretnosti utvrđenu u skladu sa članom 3 ove odluke, iznosi:

1. Za građevinske objekte i posebne dijelove stambene zgrade:

- objekat za stanovanje koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja 0,30%
- sekundarni stambeni objekat odnosno stan koji nije prebivalište - glavno mjesto stanovanja vlasnika nepokretnosti 0,60%
- poslovni objekti i poslovne prostorije 0,40%
- proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti 0,25%
- stovarišta, skladišta i magacini 0,35%
- garaže i pomoćni objekti 0,27%
- podrumi i garažna mjesta 0,25%

2. Za zemljište:

- građevinsko zemljište 0,55%
- poljoprivredno zemljište:
 - a) njiva, vrt, voćnjak, vinograd 0,30%
 - b) livada, pašnjak 0,27%
 - c) neplodno zemljište 0,25%
 - šumsko zemljište 0,30%

Za poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, a čija površina prelazi 150.000 m², utvrđuje

se poreska stopa u visini od 4% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Član 5.

Za objekat koji je izgrađen suprotno zakonu, utvrđena poreska stopa iz člana 4 tačka 1, uvećava se za objekat kojim se :

- rješava stambeno pitanje, 25%
- ne rješava stambeno pitanje, 50% .”

Član 6.

Za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta na osnovu akta Vlade Crne Gore o utvrđivanju prioritetnog turističkih lokaliteta, poreska stopa iznosi i to, za

- ugostiteljski objekat kategorije *** 2,2% tržišne vrijednosti nepokretnosti,
- ugostiteljski objekat kategorije ** 3,2% tržišne vrijednosti nepokretnostima
- ugostiteljski objekat kategorije * 4,2 % tržišne vrijednosti nepokretnostima
- ugostiteljski objekti koji se ne kategorišu 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti

Za ugostiteljski objekat iz stava 1 ovog člana koji je u funkciji 12 mjeseci u godini, utvrđena poreska stopa iz člana 4 tačka 1 alineja 3, umanjuje se za ugostiteljski objekat :

kategorije 4**** 15%

kategorije preko 4**** 40%

Za ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno turističkoj namjeni utvrđenoj planskim dokumentom, poreska stopa iznosi 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.”

Član 7.

Za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom, utvrđena poreska stopa uvećava se 150%, u odnosu na stopu iz člana 4 tačka 2 alineja 1 ove odluke, izuzev za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata za dalju prodaju, nakon isteka roka od pet godina od dana usvajanja planskog dokumenta, poreska stopa iznosi 4% tržišne vrijednosti nepokretnosti

Za poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, stopa poreza se u odnosu na utvrđenu stopu, povećava za 50%.

Član 8.

Tržišna vrijednost nepokretnosti, koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama utvrđenim odlukom Opštine kojom se uređuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

ZONA	KOEFICIJENT
ekskluzivna zona	1,50
prva zona	1,20
druga zon	1,00
treća zona	0,80
četvrta zona	0,70
peta zona	0,70

Član 9.

Elementi i bodovi za utvrđivanje kvaliteta objekta:

1. Konstrukcija zgrade
 - Zgrade od nepečene cigle ili barake 50
 - Montažne zgrade (drvene, livene, gvozdene) 120
 - Zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala 200
 - Klasična gradnja (tvrdi materijal) 210
2. Obrada zgrade
 - Klasična fasada 10
 - Demit fasada i fasada obložena ciglom 20
 - Fasada obložena vještačkim kamenom 35
 - Fasada obložena kamenom ili mermerom 130
3. Spoljašna oprema
 - Roletne – drvene 10
 - Roletne plastične 10
 - Roletne aluminijske 20
 - Roletne – škure 10
4. Sanitarna oprema
 - Potpuno uređeno kupatilo (kada – tuš, VC šolja, umivaonik) po objektu 40
 - Djelomično uređeno kupatilo po objektu 10
5. Vodovod
 - Vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu po objektu 40
 - Vodovodna instalacija priključena na bunar – hidrofor po objektu 10
6. Kanalizacija
 - Kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu po objektu 40
 - Kanalizacija priključena na septičku jamu po objektu 10
7. Električna instalacija
 - Električna instalacija po objektu 20
 - Telefonska instalacija po objektu 10
8. Grijanje
 - Centralno grijanje po objektu 40
 - Ostali načini grijanja (na čvrsto gorivo, tečno i struju) po objektu 10
9. Ostali elementi
 - Objekat posjeduje bazen za kupanje 100
 - Objektu omogućen prilaz sa asfaltnog puta do 200 m 10
 - Objektu omogućen prilaz sa asfaltnog puta preko 200m 5

Član 10.

Utvrđena vrijednost građevinskog objekta, umanjuje se po osnovu starosti objekta, za 1% za svaku godinu starosti, s tim da umanj enje može iznositi najviše 60% vrijednosti objekta.

Član 11

Prema kriterijumu kvaliteta zemljišta, tržišna vrijednost zemljišta koriguje se koeficijentom kvaliteta, i to za:

1. građevinsko zemljište, zavisno od stepena izgrađenosti – komunalne opremljenosti
 - građevinsko zemljište koje je potpuno komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, el.energija, asfaltni put) 2 %
 - građevinsko zemljište koje je djelomično komunalno opremljeno (posjeduje dva od gore pomenutih elemenata) 1,5%
 - ostalo građevinsko zemljište 0,80%
2. poljoprivredno zemljište, zavisno od kulture zemljišta
 - njiva, vrt, voćnjak, vinograd 1,1%
 - livada, pašnjak 0,80 %
 - neplodno zemljište 0,40%
3. šumsko zemljište 0,35 %

Član 12

Period za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je kalendarska godina.

Član 13.

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

Član 14..

Vlasnik nepokretnosti dužan je da, u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti, nadležnom poreskom organu uprave Opštine Budva, podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza na nepokretnosti.

Obveznik poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige dužan je da, nadležnom poreskom organu uprave Opštine Budva, podnese poresku prijavu do 31.marta kalendarske godine za koju se porez utvrđuje

Oblik i sadržinu poreske prijave propisuje organ lokalne uprave nadležan za poslove finansija shodno Pravilnicima o obliku i sadržini poreske prijave za razrez poreza na nepokretnosti (fizička i pravna lica).

Poreska prijava za razrez poreza na nepokretnosti za pravna lica podnosi se na obrascu PPBD-1.

Poreska prijava za razrez poreza na nepokretnosti za fizička lica podnosi se na obrascu PPBD-3.

Član 15.

Poslove utvrđivanje, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti vrši organ uprave Opštine Budva nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda.

Porez na nepokretnosti utvrđuje se rješenjem organa iz stava 1. ovog člana, do 30. aprila tekuće godine.

Član 16.

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

Član 17.

Uplata sredstava poreza na nepokretnosti vrši se na račun Budžeta Opštine Budva, u skladu sa propisom organa uprave nadležnog za poslove finansija kojim se uređuje način uplate javnih prihoda.

Član 18.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti („Sl.list Crne Gore – Opštinski propisi“ broj 35/11 od 24.11 2011 god.

Član 19.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi“ a primjenjivaće se od 01.01 2016 god.

Budva, 2015 god.

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI OSNOV:

Pravni osnov za donošenje Odluke o prezu na nepokretnosti sadržan je u odredbama :

Člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti (“Sl.list RCG”, br.65/01 i “Sl.list CG”, br.75/10 i 9/15) kojim je propisano da porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom

Članom 40. tačka 8. Statuta opštine Budva („Sl.list CG“ - Opštinski propisi, broj 19/10) propisano je da Skupština opštine utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

SADRŽAJ I CILJ:

Razlozi za donošenje Odluke

Odlukom o porezu na nepokretnosti koju je Skupština Opštine Budva donijela na sjednici održanoj novembra 2011.godine, uvodi se porez na nepokretnosti na teritoriji Opštine Budva i uređuju pitanja vezana za njihovo oporezivanje, shodno Zakonu o porezu na nepokretnosti i Uredbi o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (“Sl.list CG”, br.36/11).

Osnovni razlog za izmjenu važeće Odluke je potreba usaglašavanja sa rješenjima iz Zakona o porezu na nepokretnosti, koji je donesen marta 2015.godine.

Sadržaj Odluke

Članom 4 – Predloga odluke, vrši se uskladjivanje sa članom 9 Zakona o porezu na nepokretnosti kojim je minimalna stopa poreza na nepokretnosti, sa 0,10% , propisana u visini od 0,25% tržišne vrijednosti nepokretnosti, tj. u rasponu od 0,25% do 1,00 % tržišne vrijednosti nepokretnosti. Predloženim rješenjem utvrđene su nove stope poreza na nepokretnosti, zavisno od vrste nepokretnosti i kreću se od 0,25 % do 0,60% (važećom odlukom raspon poreskih stopa iznosio je od 0,10 % do 0,50 %).

Poreska stopa od 0,60 % odnosi se na sekundarni stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište ili mjesto stalnog nastanjenja poreskog obveznika, i predstavlja povećanje od 100 % u odnosu na utvrđenu poresku stopu od 0,30% za objekat koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja.

Naime, odredbama člana 9a i 9c Zakona o porezu na nepokretnosti jedinici lokalne samouprave data je mogućnost da za sekundarni stambeni objekat utvrdi poresku stopu uvećanu do 150 % u odnosu na utvrđenu poresku stopu.

Imajući u vidu Zakonom propisan raspon poreskih stopa od 0,25 % do 1,00 % tržišne vrijednosti nepokretnosti, predložene stope su znatno niže od propisanog limita.

Članom 5 – 7 - predložene odluke, vrši se uskladjivanje sa članom 9 Zakona o porezu na nepokretnosti kojim je jedinicama lokalne samouprave data mogućnost propisivanja više, odnosno niže poreske stope u odnosu na utvrđenu poresku stopu za određene kategorije nepokretnosti.

Predloženim rješenjem, propisana je **viša** stopa poreza na nepokretnosti od utvrđene stope, i to za:

- objekat koji je izgrađen suprotno zakonu, kojim se rješava stambeno pitanje, utvrđena poreska stopa uvećava se **25 %**; a za objekat kojim se ne rješava stambeno pitanje, **50 %**;
- ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno turističkoj namjeni definisanoj planskim dokumentom, poreska stopa iznosi **5%** tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom, utvrđena stopa se uvećava **150 %**, izuzev za građevinsko zemljište za izgradnju privrednih objekata i objekata za dalju prodaju, nakon isteka roka od pet godina od dana usvajanja planskog dokumenta, poreska stopa iznosi 4% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, površine 150.000 m², poreska stopa je 4 % tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Takodje, ovim odredbama propisana je **niža** stopa poreza na nepokretnosti od utvrđene za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritnog turističkog lokaliteta ukoliko je u funkciji 12 mjeseci u godini, i to za:

- ugostiteljski objekat kategorije 4**** utvrđena poreska stopa se umanjuje **15 %**, a za ugostiteljski objekat kategorije preko 4****, **40 %**.

Članom 14 – utvrđeno je da obveznici koji vode poslovne knjige do 31. marta kalendarske godine podnose prijavu poreza na nepokretnosti.

Ovim odredbama vrši se pravno tehničko poboljšanje shodno Pravno- tehničkim pravilima za izradu propisa.

Članom 8 - Saglasno članu 13 Zakona o porezu na nepokretnosti, propisano je da se porez na nepokretnosti utvrđuje rješenjem organa uprave Glavnog grada nadležnog za poslove lokalnih javnih prihoda, do 30. aprila tekuće godine.

Članom 19 – određeno je da Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u “Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi“, te da će se primjenjivati od 1. januara 2016.godine.

Na osnovu izloženog, predlaže se Skupštini Opštine Budva da donese Odluku o porezu na nepokretnosti.

OBRAĐIVAČ
SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU I FINANSIJE