

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“, broj 65/01 i „Službeni list CG“, br. 75/10 i 9/15), člana 5 stav 1 tačka 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list RCG“, br. 42/03 i „Službeni list CG“, br. 5/08, 74/10 i 1/15), člana 45 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, broj 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06 i „Službeni list CG“, br. 88/09, 03/10, 38/12 i 10/14), člana 42 stav 1 tač. 44, Statuta Opštine Ulcinj („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 5/07, 9/09 i 16/11 list CG Skupština Opštine Ulcinj, na sjednici održanoj _____ 2015. godine, donijela je

ODLUKU

o porezu na nepokretnosti

Član 1

Ovom Odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Ulcinj, propisuje osnovica poreza, stope i koeficijenti korektivnih elemenata za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza. Prihodi od poreza na nepokretnosti iz stava 1 ovog člana pripadaju budžetu Opštine Ulcinj.

Član 2

Nepokretnosti (predmet oporezivanja) u smislu ove odluke su: građevinski objekti, posebni djelovi zgrada i zemljište.

- Građevinski objekti su:

1. poslovni objekti,

- poslovni prostor,
- proizvodna hala,
- skladišni prostor.

2. Stambeni objekti:

- stambeni objekat za stalno stanovanje,
- sekundarni stambeni objekat, koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti.

3. Stambeno-poslovni objekti.

4. Drugi objekti.

- objekat u izgradnji,
- objekat sa građevinskom dozvolom bez upotrebne dozvole,
- objekat koji nije izgradjen u skladu sa građevinskom dozvolom,
- objekat koji nije predviđen prostorno planskom dokumentacijom,
- objekat izgradjen bez građevinske dozvole na području za koje postoji detaljni urbanistički plan, kojim je taj objekat planiran,
- objekat izgradjen na tuđem zemljištu.

- Posebni djelovi zgrada:

a) stanovi;

- stan za stalno stanovanje,
 - sekundarni stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti.
 - b) poslovne prostorije.
 - c) podrumi,
 - d) garaže,
 - e) garažna mjesta i pomoćni objekti.
- Zemljište:
 - a) građevinsko zemljište;
 - koje je privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom (unutar DUP-a)
 - koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom (van DUP-a)
 - b) poljoprivredno zemljište;
 - koje se obrađuje,
 - koje se ne obrađuje,
 - šumsko zemljište,
 - ostalo zemljište (neplodno...).
- Obveznik poreza.
 - a).Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti upisan u katastru nepokretnosti, odnosno drugoj evidenciji nepokretnosti na dan 01.januara godine za koju se porez utvrđuje.
 - b).Ako više lica ima susvojину na istoj nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu.
 - c).Ako više licaima zajedničku svojину na istoj nepokretnosti, svako od tih lica je obveznik poreza u jednakim djelovima.
 - d).Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako je vlasnik nepokretnosti nepoznat, nije određen ili je prestao da postoji, obveznik poreza na nepokretnosti je korisnik te nepokretnosti.
 - e).Obveznik poreza na nepokretnosti koje su stečene na osnovu ugovora o fiducijarnom prenosu prava svojine, odnosno ugovora o finansijskom lizingu je fiducijarni prenosilac prava svojine, odnosno primalac lizinga.
 - f).Izuzetno od stava 1 ovog člana, obveznik poreza na nepokretnosti je i korisnik nepokretnosti u državnoj svojini koji je u katastru nepokretnosti upisan kao nosilac prava korišćenja, trajnog korišćenja, odnosno nosilac prava korišćenja nepokretnosti po osnovu dugoročnog zakupa.

Član 3

Osnovica poreza je tržišna vrijednost nepokretnosti, koja predstavlja vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje, a utvrđuje se primjenom Zakona o porezu na nepokretnosti, kriterijuma propisanih Uredbom o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Sl. list CG“, br. 36/11 i 66/15) (u daljem tekstu: Uredbe).

Poreski organ Opštine će donijeti posebnu odluku za svaku kalendarsku godinu kojom se određuje prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti u skladu sa Uredbom i prethodnim stavom.

Član 4

Ako veličina objekta, ili promjene u vezi sa istom nijesu upisane u Katastar nepokretnosti ili o istoj ne postoje podaci u evidenciji nadležnog organa za poslove gradjenja, veličina objekta se do donošenja Crnogorskog standarda MEST EN 15221-6: 2012 Upravljanje kapacitetima – Mjerenje površine i prostora u upravljanju kapacitetima računa shodno standardu „Računanje površine objekta u oblasti visokogradnje“ JUS U.C2.100.

Ukoliko ti podaci nisu raspoloživi dozvoljeno je koristiti koeficijent uskladjivanja sa spoljnim mjerama od 0,8%.

Član 5.

Kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti objekta su:

- namjena,
- veličina,
- mjesto gdje se nepokretnost nalazi,
- kvalitet,
- starost objekta,
- drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti.

Utvrđena vrijednost objekta umanjuje se po osnovu starosti objekta za 1% za svaku godinu starosti, s tim da to umanjjenje može iznositi najviše 60% vrijednosti objekta. Umanjenje po osnovu starosti u smilu ove odluke se računa od godine izgradnje ili od zadnje rekonstrukcije građevinskog objekta ili posebnog dijela građevinskog objekta.

Član 6.

Na teritoriji Opštine Ulcinj za potrebe razreza poreza na nepokretnosti utvrđuju se sledeće zone:

I ZONA: Obuhvata područje grada; nasele Liman, Stari Grad, Meterizi, Nova Mahala do Mendre, Bijela Gora, Meraja, Totoši, Pinješ, Đerane, Velika Plaža, lijeva i desna strana magistralnog puta Ulcinj Ada do sporednog puta za autokamp „Neptun“, uključujući i lijevu i desnu stranu tog sporednog puta, potez bivšeg kompleksa „Agropogon“ do Solanskog puta.

II ZONA: Obuhvata područje Mendre i Valdanosa i područje Kodra, područje Štoja lijeva i desna strana puta Ulcinj Ada počevši od sporednog puta za auto kamp „Neptun“ i područje naselja Kruče.

III ZONA: Obuhvata sva ostala seoska područja Opštine Ulcinj.

Član 7.

Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti utvrđena na način iz člana 6 koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama, i to:

- za nepokretnosti (objekte i građevinsko zemlište) koje pripadaju prvoj zoni primjenjuje se koeficijent lokacije 1,30.
- za nepokretnosti (objekte i građevinsko zemlište) koje pripadaju drugoj zoni primjenjuje se koeficijent lokacije 1,00.
- za nepokretnosti (objekte i građevinsko zemlište) koje pripadaju trećoj zoni primjenjuje se koeficijent lokacije 0.60.

Član 8.

Prema kvalitetu objekta, tržišna vrijednost koriguje se koeficijentom kvaliteta objekta, tako što se ukupan broj bodova utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta dijeli sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat koji iznosi 535.

Elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta:

a) Konstrukcija zgrade	
Zgrade od nepečene gline ili barake	50
Montažne zgrade (drvene, limene ili gvozdene)	120
Zgrade od mješovitig materijala	200
Zgrade od tvrdog materijala	220
Klasična obrada fasade (klasična gradnja)	10
Obrada fasade fasadnom ciglom	20
Obrada fasade vještačkim kamenom ili vještačkim materijalom	30
Obrada fasade prirodnim kamenom ili mermerom	40.
b) Spoljašnja stolarija	
Drveni prozori i drvene roletne	10
Plastične i duraluminijum prozori i vrata	15
Roletne aluminijske ili plastične	10
3. Sanitarna oprema	
Kompletno uređeno kupatilo (kada,tuš, WC šolja, umivaonik) po stanu	30
Djelimično uređeno kupatilo po stanu	10
Ekstra uređeno kupatilo	45
4. Vodovod	
Vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu po stanu	20
Vodovodna instalacija priključena na bunar – hidrofor po stanu	10
5. Kanalizacija	
Kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu po stanu	20
Kanalizacija priljučena na septičku jamu po stanu	10
6. Električna i telefonska instalacija	
Električna instalacija po stanu	20
Telefonska instalacija po stanu	10
7. Grijanje	
Centralno grijanje po stanu	40
Solarno grijanje po stanu	40
Ostali načini grijanja (na čvrsto gorivo, tečno i struju)po stanu	10
8. Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta	
Bazen za kupanje ili sportski tereni	50
Direktan pristup javnom asfaltnom putu	40
Pristup asfaltnom putu	10

Za objekte u izgradnji (nezavršeni u konstruktivnom smislu, odnosno neuselivi) primjenjuje se sledeći sistem bodovanja kvaliteta:

1. Prva ploča sa zidovima	100
2. Druga ploča	100
3. Postavljen krov	30
4. Spolašnja strana malterisana	10
5. Spoljna vrata i prozori	10
6. Vodoinstalacije	20
7. Priključena električna energija	20
8. Unutrašnja strana malterisana	10
9. Urađeni podovi	10
10. Urađeno kupatilo	30
11. Urađena stepeništa i balkoni	10
12. Unutrašnje molovanje	10

Primjenom elemenata za utvrđivanje kvaliteta, utvrđuju se koeficijenti za kvalitet nepokretnosti i to:

1. od 220 do 380 za objekte u izgradnji;
2. 380 do 475 za objekat od čvrstog materijala, koji ima priključak za vodu, struju i telefon, priključak za kanalizaciju i ima prilaz asfaltnim putem.
3. 475 do 535 za objekat koji je sagradjen od luksuznih materijala (kamen, mermer) a posjeduje bazen, sportske terene i dr.
4. od 380 do 450 za poslovne prostor;
5. od 120 do 370 za parking mjesta i garaže,
6. od 150 do 270 za pomoćne objekte.

Član 9

Na prosječnu tržišnu vrijednost zemljišta, koja je utvrđena u skladu sa članom 2 i 3 Uredbe, primjenjuje se koeficijent kvaliteta, i to:

- građevinsko zemljište 1;
- poljoprivredno obradivo (njive, oranice, vinogradi, bašte, voćnjaci) 1;
- poljoprivredno neobradivo (livade, pašnjaci) 0,7;
- neplodno, šumsko i ostalo zemljište, 0,5;

PORESKE STOPE

Član 10.

Prema vrsti nepokretnosti, propisuju se poreske stope i to za:

1. Građevinske objekte:

a) poslovni objekti:

- poslovni prostor 0,28%
- proizvodna hala 0,25%
- skladišni prostor i dr. 0,25%

b) stambeni objekti:

- objekat za stanovanje koji poreskom obvezniku (rezidentu Ulcinja) služi kao glavno mjesto stanovanja 0,25%

Obveznik poreza na nepokretnosti kome je glavno mjesto stanovanja u Ulcinju i koji na teritoriji Opštine Ulcinj ima više objekata za stanovanje, na drugi i svaki naredni objekat nema pravo na umanjenje po osnovu članova njegovog porodičnog domać

- sekundarni stambeni objekat koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti 0,40%
- c) stambeno-poslovni objekti 0,25%
- d) drugi objekti (garaže, garažna mjesta i pomoćni objekti) 0,25%
- e) objekat u izgradnji 0,25%

Za objekte iz stava 1, tačka 1, alineja a,b,c, d i e, ovog člana poreska stopa će se uvećati u odnosu na utvrđenu poresku stopu i to:

- objekat sa građevinskom dozvolom za koji investitor nije pribavio upotrebnu dozvolu u skladu sa zakonom 25%
- objekat ili posebni dio objekta koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom 50%
- objekat koji nije predviđen prostorno-planskom dokumentacijom 100%
- objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole na području za koje postoji detaljni urbanistički plan kojim je taj objekat planiran 100%
- objekat koji je izgrađen na tuđem zemljištu 150%

2. Posebne djelove stambenih objekata:

- a) stanovi:
 - stan za stalno stanovanje 0,25%
 - sekundarni stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti 0,40%
- b) poslovne prostorije 0,28%
- c) podrumi 0,25%
- d) garaže 0,25%
- e) garažna mjesta i pomoćni objekti 0,25%

3. Zemljište:

- a) građevinsko zemljište:
 - gradsko-građevinsko zemljište 0,35%
 - građevinsko zemljište van granica gradsko-građevinskog zemljišta 0,25%
 - koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom, a na kome se nalazi ruimirani objekat 0,50%
- b) poljoprivredno zemljište:
 - koje se obrađuje 0,25%
 - koje se ne obrađuje 0,30%
- c) šumsko zemljište 0,25%
- d) ostalo zemljište 0,25%
- e) poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje a čija površina prelazi 150.000 m² 3,00%

Član 11

Za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta, u skladu sa propisom Vlade Crne Gore o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta, utvrđuje se uvećana poreska stopa u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 10 ove Odluke za ugostiteljski objekat:

- kategorije 3 *** - 2,2 % od tržišne vrijednosti nepokretnosti;

- kategorije 2** -3,2 % od tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- kategorije 1** -4,2 % od tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- koji se ne kategorišu -5,2 % od tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Za ugostiteljski objekat iz stava 1 ovog člana koji je u funkciji 12 mjeseci u godini, poreska stopa smanjuje se u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 stav 1 tačka 1 i članom 11 ove Odluke za ugostiteljski objekat:

- kategorije 4**** - 0,25 %;
- kategorije preko 4**** - 0,30 %.

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

Član 12

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

Član 13.

Na vrijednost nepokretnosti poreskih obveznika iz člana 10 ove Odluke koja je iskazana u njihovim poslovnim knjigama, primjenjuje se poreska stopa:

- gradjevinski objekti 0,28%
- gradjevinsko zemljište van DUP-a 0,25%
- gradjevinsko zemljište unutar DUP-a 0,35%

Član 14

Za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom poreska stopa se povećava u odnosu na stopu utvrđenu članom 10 za 100%, osim za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, za koje se nakon isteka roka od 5 godina od dana usvajanja planskog dokumenta utvrđuje poreska stopa u visini od 3% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Član 15

Period utvrđivanja poreza na nepokretnosti je kalendarska godina.
Porez se utvrđuje rješenjem do 30. aprila tekuće godine.

PORESKA PRIJAVA

Član 16

Vlasnici nepokretnosti su dužni da u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti, nadležnom organu lokalne uprave podnesu poresku prijavu na obrascu PPN-1.

Obveznici koji vode poslovne knjige podnose prijavu na obrascu PPN-2.

Oblik i sadržinu poreske prijave propisuje organ uprave nadležan za poslove finansija, shodno Pravilniku koji reguliše tu materiju.

Ukoliko otudje nepokretnosti, vlasnici su dužni u roku od 30 dana obavijesti nadležni poreski organ lokalne uprave.

Član 17.

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti obavlja nadležni poreski organ Opštine.

Član 18.

Postupak naplate i kontrole poreza na nepokretnosti sprovodi se prema odredbama Zakona o poreskoj administraciji (shodna primjena ZUP-a).

Član 19.

Uplata sredstava od poreza na nepokretnosti vrši se na račun budžeta Opštine Ulcinj.

Član 20.

Sva pitanja koja se odnose na predmet oporezivanja poreskog obveznika, poreske osnovice, oslobođanja i olakšice koje nijesu uređene ovom odlukom regulisaće se primjenom odredaba Zakona o porezu na nepokretnosti, Zakona o poreskoj administraciji, Zakona o opštem upravnom postupku i Zakona o obligacionim odnosima.

KAZNENE ODREDBE

Član 21

Novčanom kaznom od stopedeset do pethiljada eura (150-5000) kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

1. Ne podnese poresku prijavu Sekretarijatu za finansije i budžet Opštine Ulcinj u propisanom roku.
2. Ne plati poresku obavezu u propisanom roku.
3. Podnese nepotpunu ili netačnu poresku prijavu.

Član 22

Novčanom kaznom od stopedest do petsto eura (150-500) kazniće se za prekršaj fizičko lice i odgovorno lice u pravnom licu ako:

1. Ne podnese poresku prijavu Sekretarijatu za finansije i budžet Opštine Ulcinj u propisanom roku.
2. Ne plati poresku obavezu u propisanom roku.
3. Podnese nepotpunu ili netačnu poresku prijavu.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 23.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti Opštine Ulcinj (i „Sl. list CG“, br. 4/13 i 21/14).

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ,

Broj: _____
Ulcinj, _____ .godine

PREDSJEDNIK,
Fuad Hadzibeti