

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19 i 49/22), člana 6 stav 1 tačka 1 i člana 7 stav 1 tačka 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list CG“, br. 3/19), člana 10 stav 2 i člana 28 stav 1 tačka 2 i 3 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20), člana 39 Statuta Opštine Ulcinj („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 48/19) Skupština Opštine Ulcinj, na sjednici održanoj 31.07.2023 godine, donijela je:

O D L U K U **o porezu na nepokretnosti u Opštini Ulcinj**

OPŠTE ODREDBE

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

UPOTREBA RODNO OSJETLJIVOG JEZIKA

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

Član 3

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI I KOREKTIVNI KOEFICIJENTI

Prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta, utvrđuje se na osnovu prosječne cijene m² novoizgrađenog stambenog objekta za Opštinu Ulcinj koju objavi nadležni republički organ za poslove statistike (u daljem tekstu: MONSTAT) za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

Prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta i stanova, ukoliko se ne objavljuje prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta za Opštinu Ulcinj, utvrđuje se na osnovu prosječne tržišne cijene m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori, koju objavi MONSTAT za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

Korektivni koeficijent nepokretnosti za određivanje prosječne tržišne cijene m² stambenog prostora iznosi 1,00.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija iznosi 1,20.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² skladišnog prostora (skladišta, hale, rezervoari i sl.) iznosi 0,60.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² pomoćnog objekta, garaže, garažnog mjesta i podruma, proizvodnih objekata (proizvodnih hala i drugo), kao i ostalih objekata koji nijesu obuhvaćeni predhodnim stavovima ovog člana, iznosi 0,50.

Korektivni koeficijent nepokretnosti za određivanje prosječne tržišne cijene m² privremenih objekata iznosi 1,00.

Prosječna tržišna cijena nepokretnosti stambenog objekta i zemljišta) za godinu za koju se porez na nepokretnosti, utvrđuje se rješenjem Sekretarijata za budžet i finansije Opštine Ulcinj, uz prethodnu saglasnost Predsjednika Opštine.

Član 4

PREDMET OPOREZIVANJA

Nepokretnosti (predmet oporezivanja) u smislu ove odluke su:

-zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo),
-građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni, objekti u izgradnji, pomoćni nepokretni privremeni objekti i drugi objekti),

Gradjevinski objekti su:

- 1 Poslovni objekti,
 - a) poslovni prostor,
 - b) proizvodne hale,
 - c) skladišni prostori.

2 Stambeni objekti:

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

3 Stambeno-poslovni objekti.

4 Drugi objekti.

- a) objekat u izgradnji,
- b) objekat sa građevinskom dozvolom bez upotrebne dozvole,
- c) objekat koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom,
- d) objekat koji nije predviđen prostorno planskom dokumentacijom,
- e) objekat izgrađen bez građevinske dozvole na području za koje postoji detaljni urbanistički plan, kojim je taj objekat planiran,
- f) objekat izgrađen na tuđem zemljištu.

5 Posebni djelovi zgrada:

- a) stanovi;
 - stan za stalno stanovanje,
 - sekundarni stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti.
- nestambeni dio stambenog objekta
- b) poslovne prostorije.
 - podrumi,
 - garaže,
 - garažna mjesta i pomoćni objekti.

Zemljište:

- 1 gradjevinsko zemljište;
 - a) koje je privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom (unutar DUP-a)
 - b) koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom (van DUP-a)
- 2 poljoprivredno zemljište;
 - a) koje se obrađuje,
 - b) koje se ne obrađuje,
 - c) šumsko zemljište,
 - d) ostalo zemljište (neplodno...)

Član 5

PORESKI OBVEZNIK

Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti upisan u katastru nepokretnosti, odnosno drugoj evidenciji nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi i dr.), na dan 01.januara godine za koju se porez utvrđuje.

Ako više lica ima susvojinu na istoj nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu.

Ako više lica ima zajedničku svojinu na istoj nepokretnosti, svako od tih lica je obveznik poreza na nepokretnosti u jednakim djelovima.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako je vlasnik nepokretnosti nepoznat, nije određen ili je preminuo, odnosno, prestao da postoji, obveznik poreza na nepokretnosti je korisnik te nepokretnosti.

Obveznik poreza na nepokretnosti za građevinski objekat ili poseban dio stambene zgrade koji nije upisan u katastar nepokretnosti je lice koje je izvršilo prijavu građenja, vlasnik zemljišta kada nije izvršena prijava građenja i vlasnik odnosno korisnik bespravno izgrađenog objekta na zemljištu u državnoj svojini ili ako se u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti ne dokaže drugačije. Ukoliko je prijavu građenja podnijelo više lica obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica u jednakim djelovima, sem ako ugovorom nije drugačije određeno.

Obveznik poreza na nepokretnosti koje su stečene na osnovu ugovora o fiducijarnom prenosu prava svojine, odnosno ugovora o finansijskom lizingu, za period trajanja ugovora, je fiducijarni prenosilac prava svojine, odnosno primalac lizinga.

U slučaju raskida ugovora iz stava 6 ovog člana, obveznik poreza na nepokretnosti je fiducijarni primalac prava svojine, odnosno davalac lizinga.

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 i trajnog korišćenja nepokretnosti, osim prava korišćenja nepokretnosti po osnovu dugoročnog zakupa.

Ako veličina objekta, ili promjene u vezi sa istim nijesu upisane u katastar nepokretnosti ili o istoj ne postoje podaci u evidenciji organa za poslove građenja, veličina objekta utvrđuje se usklađenjem sa koeficijentom od 0,80 sa spoljnim mjerama objekta, 0,30 površine terase i 0,70 površine potkrovlja, na osnovu podataka prikupljenih sa terena ili drugim izvorima informacija.

Član 6

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti.

Tržišna vrijednost nepokretnosti predstavlja vrijednost nepokretnosti na dan 1 januara godine za koju se porez utvrđuje.

Utvrđena površina nepokretnosti množi se prosječnom tržišnom cijenom m² nepokretnosti, koje se koriguje koeficijentom lokacije i kvaliteta shodno Zakona o porezu na nepokretnosti,

Poreski organ Opštine će donijeti posebnu odluku za svaku kalendarsku godinu kojom se određuje prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti (novosagrađenog stambenog objekta) u skladu sa Zakonom o porezu na nepokretnosti.

Član 7

Osnovni kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti objekta su:

- 1) prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti;
- 2) namjena nepokretnosti,
- 3) veličina nepokretnosti,
- 4) mjesto gdje se nepokretnost nalazi,
- 5) kvalitet nepokretnosti,
- 6) 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 umanjenje može iznositi najviše 60% vrijednosti objekta. Umanjenje po osnovu starosti u smislu ove odluke se računa od godine izgradnje ili od zadnje rekonstrukcije građevinskog objekta ili posebnog dijela građevinskog objekta.

Član 8

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

I ZONA: Obuhvata područje grada; naselje 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, Ulcinjsko Polje - 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 9

Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti utvrđena na način iz člana 4 koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama, i to:

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

Član 10

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 540.

Elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta:

a) Konstrukcija zgrade

Zgrade od nepečene gline ili barake

Montažne zgrade (drvene, limene ili gvozdene)	120
Zgrade od mješovitig materijala	200
Zgrade od tvrdog materijala	240
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 aluminijum 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 i montažne objekte (drvene i kombinovane).
2. od 380 do 475 za objekat od čvrstog materijala, koji ima priključak za vodu, struju i telefon, priključak za kanalizaciju i ima prilaz asfaltnom putu.
3. od 475 do 540 za objekat koji je sagradjen od luksuznih materijala (kamen, mermer) a posjeduje bazen, sportske terene i dr.
4. od 380 do 450 za poslovni prostor;
5. od 120 do 370 za parking mjesto i garaže,
6. od 150 do 270 za pomoćne objekte.

Član 11

Na prosječnu tržišnu vrijednost zemljišta, 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;

Član 12

Koeficijent umanjenja za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti - građevinskog objekta po osnovu starosti iznosi 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije i iznosi najviše 60%.

Član 13

Veličinu nepokretnosti, za koju nema podataka u Katastru nepokretnosti odnosno u drugoj evidenciji nepokretnosti (kod organa nadležnog za poslove građenja) ili ako ti podaci ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, utvrđuje inspektor organa lokalne uprave nadležnog za lokalne javne prihode.

Ukoliko ti podaci nijesu raspoloživi, dozvoljeno je koristiti koeficijent usklađivanja sa spoljnim mjerama od 0.85%.

PORESKE STOPE

Član 14

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

1.Građevinske objekte:

a) stambeni objekti:

- objekat za stanovanje koji poreskom obvezniku (rezidentu Ulcinja) služi kao glavno mjesto stanovanja, ili državljaninu i rezidentu Crne Gore, koji na teritoriji države nema drugi stambeni objekat 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 domaćinstva.

- sekundarni stambeni objekat koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti	0,45%
b) poslovni objekti:	
- poslovni prostor	0,30%
- skladišni prostor i dr.	0,25%
c) stambeno-poslovni objekti	0,25%
d) drugi objekti (garaže, garažna mjesta i pomoćni objekti)	0,25%
e) objekat u izgradnji	0,25%

2. Posebne djelove stambenih objekata:

a) stanovi:	
- stan za stalno stanovanje	0,25%
- sekundarni stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti	0,45%
b) poslovne prostorije	0,28%
c) podrumi	0,25%
d) garaže	0,25%
e) garažna mjesta i pomoćni objekti	0,25%
f) elektroenergetski objekti (vjetroelektrane, solarne elektrane i dr.)	1,00%

3. Zemljište:

a) građevinsko zemljište:	
- građevinsko zemljište unutar granica gradsko-građevinskog zemljišta	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 ruinirani 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 m ²	3,00%

Član 15

Za objekte iz stava 1, tačka 1, alineja a,b,c, d i e, člana 10 poreska stopa će se uvećati u odnosu na utvrđenu poresku stopu i to za:

- 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%

Član 16

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 porešku stopu utvrđenu u skladu sa članom 10 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 17

Porez na nepokretnosti ne plaća se:

- ako ukupno godišnje poresko zaduženje ne prelazi 5 €,

Član 18

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznike koji vode poslovne knjige utvrđuje se na način propisan Zakonom o porezu na nepokretnosti.

Član 19

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 20

Za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom poreska stopa se povećava u odnosu na utvrđenu stopu za 100%, osim za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata, stambeno poslovnih i drugih objekata namijenjenih za dalju prodaju, shodno članu 13 st. 3, 4, 5 i 6 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Član 21

Period utvrđivanja poreza na nepokretnosti je kalendarska godina.

PORESKA PRIJAVA

Član 22

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 i objavljeni su na veb site Opštine Ulcinj.

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

Član 23

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

Član 24

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

Član 25

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

Član 26

Sva pitanja koja se odnose na predmet oporezivanja poreskog obveznika, poreske osnovice, oslobadjanja i olakšice, kaznenih odredbi koja nijesu uređena ovom odlukom regulisaće se primjenom odredaba Zakona o porezu na nepokretnosti, Zakona o poreskoj administraciji, Zakona o opštem upravnom postupku, Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o inspekcijском nadzoru.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27

Stupanjen na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti Opštine Ulcinj („Sl. list CG“, br. 22/16, 16/18 i 27/19).

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ

Broj: 02-016/23-340/8
Ulcinj, 31.07.2023. godine

PREDSJEDNIK
Ardijan Mavriq