

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", br. 25/19, 49/22 i 152/22), člana 28 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačke 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22) i člana 53 stav 1 tač. 2 i 8 Statuta Opštine Tuzi ("Službeni list CG"-opštinski propisi br. 24/19, 5/20, 51/22 i 55/22), Skupština opštine Tuzi, na sjednici održanoj **10.2023.** godine, donijela je

ODLUKU

o porezu na nepokretnosti

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji opštine Tuzi, 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 Tuzi.

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 KOREKTIVNI KOEFICIJENTI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Član 3

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 Tuzi, iznosi 0,70.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija iznosi 1,60.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² o proizvodnog objekta, stovarišta, skladišta i magacina, iznosi 0,70

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 0,40.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² nepokretnog privremenog objekta iznosi 0,80.

Član 4

Koeficijent lokacije za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti iznosi:

- za nepokretnosti koje pripadaju I zoni koeficijentom 0,80
- za nepokretnosti koje pripadaju II zoni - koeficijentom 0,40.

Član 5

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

1. Građevinsko zemljište:

- 1.1. izgrađeno građevinsko zemljište 1,00.

- 1.2. neizgrađeno građevinsko zemljište 1,50.
2. Poljoprivredno, šumsko i drugo zemljište:
 - 2.1. od I do III klase 1,10
 - 2.2. od IV do VI klase 1,00
 - 2.3. preko VI klase 0,90

Član 6

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

IV PORESKE STOPE

Član 7

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

1. Građevinske objekte:

- 1.1. stambeni objekat i stan 0,27%
- 1.2. poslovni objekti i poslovne prostorije 0,42%
- 1.3. proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) 0,28%
- 1.4. stovarišta 0,32%
- 1.5. skladišta i magacini 0,30%
- 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. sekundarni stambeni objekat 0,60%
- 1.11. za bespravni objekat kojim se rješava stambeno pitanje 0,40%
- 1.12. za bespravni objekat kojim se ne rješava stambeno pitanje 0,60%

2. Zemljište:

- 2.1. građevinsko 0,50%
- 2.2. poljoprivredno 0,29%
- 2.3. šumsko 0,27%
- 2.4. ostalo 0,25%
- 2.5. neizgrađeno građevinsko zemljište 0,50%

V PORESKE OLAKŠICE

Član 8

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.

Za nepokretnosti čiji je vlasnik ili korisnik lice upisano u registar poljoprivrednih proizvođača, pravno lice i preduzetnik koji se bavi proizvodnjom, doradom, pakovanjem ili preradom poljoprivrednih proizvoda proizvedenih u opštini Tuzi, a koje se koriste za obavljanje ove djelatnosti, poreska stopa se umanjuje u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 7 ove odluke za 70%.

VI UTVRĐIVANJE, NAPLATA I KONTROLA POREZA

Član 9

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima vrši organ lokalne uprave nadležan za lokalne javne prihode.

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

VII PORESKA PRIJAVA

Član 10

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 PPN 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 PPN 2 koji je sastavni dio ove odluke.

VIII SHODNA PRIMJENA PROPISA

Član 11

Postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti, žalbeni postupak, inspekcijски nadzor, prinudna naplata i dr. 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.

IX ZAVRŠNE ODREDBE

Član 12

Danom početka primjene ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 2/20).

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 13

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

Broj:

Tuzi,

**Skupština opštine Tuzi
Predsjednik,
Fadil Kajoshaj**

O B R A Z L O Ž E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o porezu na nepokretnosti sadržan je u odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG" br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22), Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", br. 25/19, 49/22 i 152/22) i člana 53 stav 1 tač. 2 i 8 Statuta Opštine Tuzi ("Službeni list CG" – opštinski propisi, br. 24/19, 5/20, 51/22 i 55/22).

Članom 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

U članu 28 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u okviru sopstvenih nadležnosti, uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom, dok je u članu 38 stav 1 tač. 2 i 8 propisano je da skupština donosi propise i druge opšte akte, te da uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Članom 53 stav 1 tačka 2 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte, dok je tačkom 8 istog stava propisano da skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je na sjednici održanoj 29. decembra 2022. godine, donijela Zakon o izmjenama Zakona o porezu na nepokretnosti, koji je objavljen u "Službenom listu CG", br. 25/19, 49/22 i 152/22.

U cilju usklađivanja podzakonskih akata sa usvojenim izmjenama Zakona o porezu na nepokretnosti, pristupilo se izradi ove odluke.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 utvrđeno je da se ovom odlukom uvodi porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji opštine Tuzi, određuju korektivni koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, određuju poreske stope, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza, te da prihodi od poreza na nepokretnosti iz stava 1 ovog člana pripadaju budžetu opštine Tuzi.

Članom 2 sprovedene su odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Članom 3 se utvrđuju iznosi opštinskog koeficijenta 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 Tuzi, korektivnog koeficijenta za određivanje prosječne tržišne cijene m² poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija, korektivnog koeficijenta za određivanje prosječne tržišne cijene m² o proizvodnog objekta, stovarišta, skladišta i magacina, korektivnog koeficijenta za određivanje prosječne tržišne cijene m² pomoćnog objekta, nestambenog prostora, garaže, garažnog mjesta i podruma, korektivnog koeficijenta za određivanje prosječne tržišne cijene m² objekta u izgradnji, korektivnog koeficijenta za određivanje prosječne tržišne cijene m² nepokretnog privremenog objekta.

Članom 4 se propisuje iznos koeficijenta lokacije za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti za nepokretnosti koje pripadaju I zoni i za nepokretnosti koje pripadaju II zoni.

Članom 5 se propisuje iznos koeficijenta kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti - zemljišta za građevinsko zemljište (izgrađeno građevinsko zemljište i neizgrađeno građevinsko zemljište) i poljoprivredno, šumsko i drugo zemljište po klasama.

Članom 6 se utvrđuje da se koeficijent umanjenja za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti - građevinskog objekta, po osnovu starosti objekta, uvećava za 1% za svaku godinu starosti objekta ili za svaku godinu od posljednje rekonstrukcije objekta i iznosi najviše 60%.

Članom 7 propisuje se iznos stope poreza na nepokretnosti koja se primjenjuje na utvrđenu tržišnu vrijednost nepokretnosti za građevinske objekte (stambeni objekat i stan, poslovni objekti i poslovne prostorije, proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti), stovarišta, skladišta i magacini, garaže, garažna mjesta, nestambeni prostor i pomoćni objekti, objekti u izgradnji, nepokretni privremeni objekat, stambeno poslovni objekat, sekundarni stambeni objekat, za bespravni objekat kojim se rješava stambeno pitanje, za bespravni objekat kojim se ne rješava stambeno pitanje) i zemljište (građevinsko, poljoprivredno, šumsko, ostalo i neizgrađeno građevinsko zemljište).

Članom 8 propisuju se poreske olakšice za porez na nepokretnosti na stambenom objektu, odnosno stanu koji je prebivalište ili mjesto stalnog boravka poreskog obveznika i za svakog člana njegovog domaćinstva, kao i za nepokretnosti čiji je vlasnik ili korisnik lice upisano u registar poljoprivrednih proizvođača, pravno lice i preduzetnik koji se bavi proizvodnjom, doradom, pakovanjem ili preradom poljoprivrednih proizvoda proizvedenih u opštini Tuzi, a koje se koriste za obavljanje ove djelatnosti.

Članom 9 propisuje se da poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima vrši organ lokalne uprave nadležan za lokalne javne prihode, kao i da se uplata sredstava poreza na nepokretnosti vrši na račun Budžeta opštine Tuzi, u skladu sa propisom o načinu uplate javnih prihoda.

Članom 10 utvrđuje se rok u kojem su vlasnici nepokretnosti od dana sticanja nepokretnosti dužni da podnesu poresku prijavu organu lokalne uprave nadležnom za lokalne javne prihode, na propisanom obrascu, koji je sastavni dio ove odluke, kao i rok u kojem su poreski obveznici koji vode poslovne knjige, dužni da organu iz stava 1 ovog člana, podnesu poresku prijavu, na propisanom obrascu koji je sastavni dio ove odluke.

Članom 11 propisuje se da se postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti, žalbeni postupak, inspeksijski nadzor, prinudna naplata i dr. što nije uređeno Zakonom o porezu na nepokretnosti, sprovodi prema odredbama Zakona o poreskoj administraciji, te da će se na sva pitanja koja se odnose na predmet oporezivanja, poreskog obveznika, poreske osnovice, oslobađanja, olakšice i kaznene odredbe, koja nijesu uređena ovom odlukom primjenjivati odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti.

Članom 12 se propisuje da danom početka primjene ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 02/20), te da će se postupci utvrđivanja poreza na nepokretnosti koji nijesu pravosnažno okončani do dana stupanja na snagu ove odluke, okončati u skladu sa odredbama odluke koja je važila u vrijeme pokretanja postupka.

Članom 13 se propisuje datum stupanja na snagu ove odluke.

IV FINANSIJSKI EFEKTI PRIMJENE ODLUKE

Navedena odluka je usklađena sa Zakonom o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", br. 25/19, 49/22 i 152/22), te se primjenom ove odluke očekuje umanjenje ostvarivanja sopstvenih prihoda Opštine Tuzi.