

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“, broj 65/01 i „Službeni list CG“, broj 75/10), člana 5 stav 1 tačka 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list RCG“, br. 42/03 i 44/03 i „Službeni list CG“, br. 5/08 i 74/10), člana 45 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06 i „Službeni list CG“, broj 88/09), člana 13 stav 1 tačka 1 alineja 3, člana 32 stav 1 alineja 8, člana 40, člana 43 stav 1 i člana 44 stav 5 Statuta opštine Nikšić („Službeni list RCG – opštinski propisi“, br. 20/04 i 43/06 i „Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 24/10), Skupština opštine Nikšić, na sjednici održanoj 26.12. 2011. godine, **donijela je**

ODLUKU o izmjenama i dopunama Odluke o porezu na nepokretnosti

Član 1

U Odluci o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG-opštinski propisi“, br. 17/10 i 43/10), član 2 mijenja se i glasi: „Nepokretnosti iz člana 1 ove odluke smatraju se:

1. Građevinski objekti, koji se po namjeni dijele na:

- objekte za stanovanje (porodične kuće, vikend kuće i sl.);
- poslovne objekte (proizvodne hale, skladišni prostor, kancelarijski prostor i drugi objekti namijenjeni za obavljanje poslovne djelatnosti);
- stambeno-poslovne objekte;
- posebne djelove stambene zgrade (stanovi, poslovni prostori, podrumi, garaže i sl.).

2. Zemljište, koje se po namjeni dijeli na:

- građevinsko zemljište;
- poljoprivredno zemljište;
- šumsko zemljište i
- drugo zemljište (kamenjar i sl.).“

Član 2

U članu 3 riječi „(Službeni list RCG“, br. 23/03, 26/04 i 31/05)“ zamjenjuju se riječima „(Službeni list CG“ broj 36/11)“.

Član 3

Član 4 mijenja se i glasi: „Vrijednost nepokretnosti, utvrđena na način propisan članom 3 stav 3 Uredbe, koriguje se koeficijentom lokacije, i to:

I zona

- Za nepokretnosti, - (objekti i zemljište), koji pripadaju gradskom području, koje obuhvata prostor u granicama KO Nikšić, koeficijentom 1,00 ;

II zona

- Za nepokretnosti (objekti i zemljište), koji pripadaju prigradskom području, koje obuhvata prostor u granicama KO Brezovik, KO Glibavac, KO Kličevo, KO Kočani, KO Mokra Njiva, KO Rubeža i KO Straševina, koeficijentom 0,80;

III zona

- Za nepokretnosti (objekti i zemljište), koji pripadaju seoskom području, koje obuhvata prostor u granicama KO Bjeloševina I, KO Bršno I, KO Dučice, KO Jugovići, KO Kuta I, KO Liverovići, KO Miločani, KO Morakovo I, KO Ozrinići, KO Rastovac, KO Štedim, KO Vir, KO Zagrad I, KO Šipačno I, KO Zagrad II, KO Dragovoljici I, KO Kuta II, KO Morakovo II, KO Bjeloševina II, koeficijentom 0,50;

III a zona

- Za nepokretnosti (objekti i zemljište), koji pripadaju seoskom području, koje obuhvata prostor u granicama KO Broćanac, KO Granice, KO Grahovo, KO Jasenovo polje, KO Lukovo, KO Nudo, KO Orah, KO Stubički kraj, KO Šipačno II, koeficijentom 0,40 i

III b zona

- Za nepokretnosti (objekti i zemljište), koji pripadaju seoskom području, koje obuhvata prostor u granicama KO Bijela gora, KO Bogetići, KO Brestice, KO Broćanac grahovski, KO Busak, KO Čarađe, KO Čeranića Gora, KO Donje Crkvice, KO Donje Srijede, KO Drenoštica, KO Dubočke, KO Gornje Crkvice, KO Gornji Kazanci, KO Goslić, KO Gradačka poljana, KO Grahovac, KO Jabuka, KO Javljen, KO Kamensko, KO Klenak, KO Konjsko, KO Koprivice, KO Kovači, KO Krnjača, KO Krstac, KO Kunak, KO Kuside, KO Macavare, KO Milojevići, KO Miruše, KO Muževice, KO Petrovići, KO Pilatovci, KO Počekovići, KO Podvrš, KO Povija, KO Praga, KO Presjeka, KO Rudine, KO Sjenokosi, KO Smrduša, KO Somina, KO Stuba, KO Stubica, KO Trepča, Tupan, KO Velimlje, KO Vilusi, KO Višnjica do, KO Vraćenovići, KO Vrbica, KO Zagora, KO Zaljutnica, KO Dragovoljici II i KO Bršno II, koeficijentom 0,30.“

Član 4

Član 6 mijenja se i glasi: „ Vrijednost građevinskog objekta, utvrđena u skladu sa članom 3 Uredbe, umanjuje se po osnovu starosti objekta za 1% za svaku godinu starosti, s ti da umanjene može iznositi najviše 50% vrijednosti objekta.

Umanjenje po osnovu starosti se računa od izgradnje ili od zadnje rekonstrukcije građevinskog objekta ili posebnog dijela građevinskog objekta.“

Član 5

Član 7 mijenja se i glasi: „ Na prosječnu tržišnu vrijednost zemljišta, koja je utvrđena u skladu sa članom 3 stav 2 i 3 Uredbe primjenjuje se koeficijent kvaliteta i to:

- građevinsko zemljište..... 1,5;
- poljoprivredno obradivo (njive, oranice, vinogradi, bašte, voćnjaci), 1,2;
- poljoprivredno neobradivo (livade, pašnjaci),0,60;
- neplodno zemljište,0,30;
- šume,0,30 i
- kamenjar0,20.“

Član 6

Poslije člana 7 dodaju se dva nova član koji glase:

„Član 7a

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznike – pravna lica, utvrđuje se na način propisan članom 15 stav 1 Uredbe.

Za obveznike iz stava 1 ovog člana koji ne vode poslovne knjige ili ih ne vode u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednost) i ne podnesu poresku prijavu, tržišna vrijednost nepokretnosti se utvrđuje na način propisan za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti u vlasništvu fizičkih lica.

Član 7b

Poreski obveznici koji vode poslovne knjige dužni su da podnesu poresku prijavu nadležnom poreskom organu do prvog aprila godine za koju se porez utvrđuje.“

Član 7

Član 8 mijenja se i glasi: „Na utvrđenu tržišnu vrijednost primjenjuje se poreska stopa i to:

1. Građevinski objekti u vlasništvu fizičkih lica, bez obzira na stepen izgrađenosti :
 - stambeni objekti koji poreskom obvezniku , stanovniku Nikšića, služe kao glavno mjesto stanovanja0,25%;
 - sekundarni stambeni objekti0,50%;
 - poslovni objekti0,60% ;
 - garaže i pomoćni objekti0,10%.
2. Zemljište u vlasništvu fizičkih lica:
 - građevinsko zemljište0,50%;
 - poljoprivredno obradivo (njive, oranice, vinogradi, bašte, voćnjaci) 0,20%;
 - poljoprivredno neobradivo (livade, pašnjaci) 0,12%;
 - neplodno zemljište, kamenjar 0,10%;
 - šume0,12 %.“

Član 8

Poslije člana 8a dodaje se novi član koji glasi:

„ Član 8b

Za objekte koji su izgrađeni suprotno zakonu stopa se povećava u odnosu na stopu utvrđenu članom 8 tačka 1 i to:

- za objekte sa građevinskom dozvolom, za koje investitor nije pribavio upotrebnu dozvolu 25%;

- za objekat ili posebni dio objekta koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom50%;
 - za objekat koji nije predviđen prostorno – planskom dokumentacijom 100%;
 - za objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole na području za koje postoji detaljni urbanistički plan koji je taj objekat planiran100% i
 - za objekat koji je izgrađen na tuđem zemljištu150%“
- Za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni stopa se povećava u odnosu na stopu utvrđenu članom 8 tačka 2 alineja 1 za.....150%.
- Za poljoprivredno obradivo koje se ne obrađuje stopa se povećava u odnosu na stopu utvrđenu članom 8 tačka 2 alineja 2 za..... 50%.“

Član 9

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore-opštinski propisi“, a primjenjivat će se od 01. 01. 2012. godine.

SKUPŠTINA OPŠTINE NIKŠIĆ

Broj: 01-_____
Nikšić _____ 2010. godine

PREDSJEDNIK

prof. dr Bojka Đukanović

O B R A Z L O Ź E N J E

PRAVNI OSNOV:

Pravni osnov za donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o porezu na nepokretnosti sadržan je u odredbama Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“, broj 65/01 i „Službeni list CG“ broj 75/10), Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list RCG“, br. 42/03, 44/03 i „Službeni list CG“, br. 5/08 i 74/10), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06 i „Službeni list CG“, broj 88/09), i Statuta opštine Nikšić („Službeni list RCG – opštinski propisi“, broj 20/04 i 43/06 i „Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 24/10).

Član 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisuje da porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

Član 5 stav 1 tačka 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave propisuje da je sopstveni prihod opštine porez na nepokretnosti u skladu sa posebnim zakonom.

Član 45 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisuje da skupština opštine utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Član 13 stav 1 tačka 1 alineja 3 Statuta Opštine propisuje da Skupština propisuje poreze, naknade i takse iz svoje nadležnosti, član 32 stav 1 alineja 8 da Skupština uvodi lokalne javne prihode i utvrđuje visinu poreza, taksa i naknada, član 40 propisuje akte koje Skupština donosi u vršenju poslova iz svog djelokruga, član 43 stav 1 da se odluka može, izuzetno, donijeti po hitnom postupku i član 44 stav 5 da se izuzetno, kad za to postoje razlozi utvrđeni u postupku donošenja, može predvidjeti da odluka i druga opšta akta stupaju na snagu najranije danom objavljivanja.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE :

Nakon donošenja Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti, Vlada Crne Gore je donijela Uredbu o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, kojom je stavljena van snage ranija Uredba. Kako se Odluka o porezu na nepokretnosti zasniva na odredbama iz Uredbe trebalo je uskladiti sa novom Uredbom.

Analizom visine poreza prilikom utvrđivanja obaveze po osnovu poreza na nepokretnosti Sekretarijat je našao da su previsoke obaveze vlasnicima zemljišta u udaljenim seoskim područjima, koji raspolažu velikim prostranstvima uglavnom krša i kamenjara. Da bi umanjili ove negativne efekte pristupilo se izmjeni zona za potrebe obračuna poreza na nepokretnosti. Ovim izmjenama su zone podijeljene na I (gradsko područje), II (prigradsko područje) a III je podijeljena na tri (III, IIIa i IIIb), zavisno od udaljenosti, izgrađene infrastrukture, kvaliteta zemljišta i ostalih uslova koji utiču na vrijednost nepokretnosti koja se nalazi na određenom području. Za IIIa i IIIb zonu je smanjen koeficijent lokacije tako da se očekuju realniji iznosi poreza za ta udaljena područja.

Početakom 2012. godine počinju da se primjenjuju neke odredbe člana 9a Zakona o pšorezu na nepokretnosti pa je Odluku valjalo urediti i u tom smislu.

SADRŽAJ ODLUKE:

Članom 1 Nacrta su nepokretnosti koje su predmet oporezivanja podijeljene u smislu odredbi Zakona i Uredbe.

Članom 3 su određene zone za potrebe utvrđivanja poreza na nepokretnosti. Zone su podijeljene po katastarskim opštinama, gradska, prigradske i seoske, koja podjela odgovara utvrđivanju ove obaveze jer se koriste podaci iz Uprave za nekretnine, koja je iste podijelila po katastarskim opštinama.

Članom 4 je utvrđeno umanjenje poreza po osnovu starosti objekata.

Članom 5 je utvrđen koeficijent kvaliteta zemljišta po vrstama.

Članom 6 (7a) je propisan način utvrđivanja vrijednosti nepokretnosti u vlasništvu pravnih lica i (7b) je propisan rok do koga podnose poresku prijavu poreski obveznici koje vode poslovne knjige.

Članom 7 su utvrđene stope poreza za nepokretnosti u vlasništvu fizičkih lica, gdje su, saglasno članu 9a Zakona stope uvećane za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni i obradivo poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje.

Članom 8 je propisano povećanje stopa za objekte koji nijesu izgrađeni u skladu sa Zakonom, za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni i poljoprivredno obradivo zemljište koje se ne obrađuje, što je predviđeno zadnjim izmjenama zakona, koje stupaju na snagu početkom 2012. godine.

Ova odluka se donosi po hitnom postupku, u skladu sa Statutom, iz razloga što se poreski period računa od 01. januara godine u kojoj se porez utvrđuje pa Odluka treba da stupi na snagu prije tog datuma. U protivnom bi ušli u rizik retroaktivne primjene propisa.

SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU I FINANSIJE

SEKRETAR

Matijašević Mitar, dipl. ecc.