

На основу члана 1 став 2 Закона о порезу на непокретности („Службени лист Црне Горе“, број 25/19, 049/22, 152/22), члана 38 став 1 тачке 2 и 8 Закона о локалној самоуправи („Службени лист Црне Горе“, бр. 02/18 и 34/19, 38/20) и члана 34 став 1 тачка 8 Статута Општине Зета („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 12/23), на __ сједници одржаној дана __. __. 2023. године, Скупштина општине Зета донијела је

ОДЛУКУ о порезу на непокретности

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом Одлуком уводи се порез на непокретности које се налазе на територији Општине Зета, одређују се корективни коефицијенти за утврђивање тржишне вриједности непокретности, утврђују се стопе пореза на непокретности, као и вршење послова утврђивања, наплате и контроле пореза.

Приходи од пореза на непокретности из става 1 овог члана припадају буџету Општине Зета.

II УПОТРЕБА РОДНО ОСЈЕТЉИВОГ ЈЕЗИКА

Члан 2

Изрази који се у овој одлуци користе за физичка лица у мушком роду, подразумевају исте изразе у женском роду.

III КОРЕКТИВНИ КОЕФИЦИЈЕНТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ТРЖИШНЕ ВРИЈЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Члан 3

Основица за утврђивање пореза на непокретност је тржишна вриједност непокретности на дан 1. јануар године за коју се порез утврђује. Тржишна вриједност непокретности утврђује се у складу са законом којим се уређује порез на непокретности.

Уколико надлежни орган за послове статистике не објави просјечну цијену m^2 новоизграђеног стамбеног објекта за Општину Зета, просјечна тржишна цијена m^2 стамбеног објекта утврђује се на основу података о просјечној тржишној цијени m^2 стамбеног објекта у Црној Гори, за годину која претходи години за коју се порез утврђује, коригована општинским коефицијентом непокретности за Општину Зета, који се утврђује у износу од **0,67**.

Корективни коефицијент за одређивање просјечне тржишне цијене m^2 пословног објекта, стамбено-пословног објекта и пословних просторија износи **1,00**.

Корективни коефицијент за одређивање просјечне тржишне цијене m^2 о производног објекта, стоваришта, складишта и магацина, износи **0,44**.

Корективни коефицијент за одређивање просјечне тржишне цијене m^2 помоћног објекта, нестамбеног простора, гараже, гаражног мјеста и подрума износи **0,25**.

Корективни коефицијент за одређивање просјечне тржишне цијене m^2 објекта у изградњи износи **0,27**.

Корективни коефицијент за одређивање просјечне тржишне цијене m^2 непокретног привременог објекта износи **0,35**.

Члан 4

Тржишна вриједност непокретности коригује се коефицијентом локације.

За потребе утврђивања пореза на непокретности утврђују се следеће зоне:

→ Зона I обухвата простор који захвата:

ДУП "Индустријска зона КАП-а"- измјене и допуне, ДУП "Голубовци центар", ДУП "Махала", ДУП "Голубовци - дио зоне 1.4.", ДУП "Балијаче - Мојановићи - дио А", УП "Беглаке - Зета", ЛСЛ "Трешњица", УП "Средња школа Голубовци", УП "Спортски терени Мојановићи", УП "Дом омладине Голубовци", УП "Спортско рекреативни комплекс Балабани", ЛСЛ "Цијевна - планска јединица 2.5", ДУП "Индустријска зона А" УП "Складишта и сервиси Цијевна", ЛСЛ "Аеродром", ДУП "Цијевна 2-дио А".

→ Зона II обухвата простор који захвата:

УП "Плавница", остало грађевинско земљиште у границама обухвата, ГУР-а Голубовци и КО Голубовци (осим Планова који су обухваћени I зоном), коридоре магистралних путних праваца ван захвата ГУР-а Голубовци, у ширини од 100m од осовине пута са обије стране, просторе предвиђене ПУП-ом за израду планова детаљне разраде (ДУП, ЛСЛ, УП) ван граница ГУР-а Голубовци.

→ Зона III обухвата сва остала насеља и земљиште на подручју Општине Зета, у складу са намјеном површина из Просторно-урбанистичког плана Главног града Подгорице.

Коефицијент локације за одређивање тржишне вриједности непокретности износи:

- за непокретности које припадају I зони – коефицијент **1,00**;
- за непокретности које припадају II зони – коефицијент **0,80**;
- за непокретности које припадају III зони – коефицијент **0,60**.

Члан 5

Тржишна вриједност непокретности коригује се коефицијентом квалитета - објекта:

1. Ексклузивни стамбени објекат, типа вила (преко 499,99 m^2) – коефицијент **1,00**;
2. Класична градња (тврди материјал) – коефицијент **0,82**;
3. Објекат од мјешовитог материјала – коефицијент **0,55**;
4. Монтажни објекат (дрвени, лимени, метални) – коефицијент **0,47**;
5. Зграда од непечене цигле, барака, стара камена кућа **0,25**;
6. Објекат у изградњи **0,35**;
7. Непокретни привремени објекат **0,37**.

Члан 6

Вриједности непокретности - грађевинског објекта, умањују се по основу старости објекта 1% за сваку годину старости објекта или годину од посљедње реконструкције, с тим да умањење може износити највише 60% вриједности објекта.

Члан 7

Према критеријуму квалитета земљишта, тржишна вриједност земљишта коригује се коефицијентом квалитета, и то за:

1. грађевинско земљиште (зависно од степена изграђености, односно комуналне опремљености, следећим елементима: канализација, водовод, електрична енергија, асфалтни пут):
 - 1.1. грађевинско земљиште које је потпуно комунално опремљено (канализација, водовод, ел.енергија, асфалтни пут) – коефицијент **1,00**;
 - 1.2. грађевинско земљиште које је дјелимично комунално опремљено (посједује два од горе наведених елемената) – коефицијент **0,80**;
 - 1.3. остало грађевинско земљиште – коефицијент **0,60**.
2. пољопривредно земљиште (зависно од културе земљишта):
 - 2.1. њива, врт, воћњак, виноград – коефицијент **0,85**;
 - 2.2. ливада, пашњак – коефицијент **0,55**;
 - 2.3. неплодно земљиште – коефицијент **0,25**;
3. шумско земљиште – коефицијент **0,30**;
4. остало земљиште – коефицијент **0,25**.

IV ПОРЕСКЕ СТОПЕ

Члан 8

Стопа пореза на непокретности примјењује се на утврђену тржишну вриједност непокретности, и износи за:

1. Грађевинске објекте:
 - 1.1. стамбени објекат и стан – **0,27%**;
 - 1.2. пословни објекти и пословне просторије – **0,41%**;
 - 1.3. производни објекти (хале и други простори за обављање производне дјелатности) – **0,27%**;
 - 1.4. стоваришта – **0,32%**;
 - 1.5. складишта и магацини – **0,30%**;
 - 1.6. гараже, гаражна мјеста, нестамбени простор и помоћни објекти – **0,25%**;
 - 1.7. објекти у изградњи – **0,25%**;
 - 1.8. непокретни привремени објекат – **0,25%**;
 - 1.9. стамбено пословни објекат – **0,25%**;
 - 1.10. секундарни стамбени објекат – **0,55%**;
 - 1.11. за бесправни објекат којим се рјешава стамбено питање – **0,40%**;

1.12. за бесправни објекат којим се не рјешава стамбено питање – **0,60%**.

2. Земљиште:

2.1. грађевинско – **0,50%**;

2.2. пољопривредно – њива, врт, воћњак, виноград – **0,28%**;

2.3. пољопривредно – ливада, пашњак – **0,26%**;

2.4. пољопривредно – неплодно земљиште – **0,25%**;

2.5. шумско земљиште – **0,27%**;

2.6. остало земљиште – **0,25%**;

V ПОРЕСКЕ ОЛАКШИЦЕ

Члан 9

Порез на непокретности за стамбени објекат, односно стан који је пребивалиште или мјесто сталног боравка, умањује се за 20% за пореског обвезника, и по 10% за сваког члана његовог домаћинства, а укупно највише до 50% пореске обавезе.

Стопа пореза на непокретности се умањује за угоститељске објекте:

- категорије 3*** умањује се за 15%,
- категорије 4**** умањује се за 30%,
- категорије изнад 4**** умањује се за 50%.

За непокретности чији је власник или корисник лице уписано у регистар пољопривредних произвођача, правно лице или предузетник који се бави производњом, дорадом, паковањем или прерадом пољопривредних производа произведених у Општини Зета, а које се користе за обављање ове дјелатности, пореска стопа се умањује за 70%.

VI УТВРЂИВАЊЕ, НАПЛАТА И КОНТРОЛА ПОРЕЗА

Члан 10

Послове утврђивања, наплате и контроле пореза на непокретностима врши орган локалне управе надлежан за локалне јавне приходе.

Уплата средстава пореза на непокретности врши се на рачун Буџета општине Зета, сходно пропису којим се уређује начин уплате локалних јавних прихода.

VII ПОРЕСКА ПРИЈАВА

Члан 11

Власници непокретности дужни су да у року од 30 дана од дана стицања непокретности, поднесу пореску пријаву органу локалне управе надлежном за локалне јавне приходе, на прописаним обрасцима за утврђивање пореза на непокретности, који су саставни дио ове Одлуке (Обрасци ППН-ФЛ и ППН-ПЛ).

Порески обвезници који воде пословне књиге, дужни су да органу из става 1 овог члана, поднесу пореску пријаву до 31. марта године за коју се порез утврђује, на обрасцу ППН-ПЛ који је саставни дио ове Одлуке.

VIII СХОДНА ПРИМЈЕНА ПРОПИСА**Члан 12**

Поступак утврђивања, наплате и контроле пореза на непокретности, жалбени поступак, инспекцијски надзор, принудна наплата и све остало што није уређено Законом о порезу на непокретности, спроводи се према одредбама Закона о пореској администрацији.

На сва питања која се односе на предмет опорезивања, пореског обвезника, пореске основице, ослобађања, олакшице и казнене одредбе, која нијесу уређена овом Одлуком, примјењиваће се одредбе Закона о порезу на непокретности.

IX ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**Члан 14**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Црне Горе - општински прописи".

Број:

Анови, __. __. 2023.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЗЕТА

Предсједник Скупштине

Лука Крстовић

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

(I) ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Одлуке о порезу на непокретности садржан је у одредбама Закона о порезу на непокретности („Службени лист Црне Горе“, број 25/19, 49/22 и 152/22), Закона о локалној самоуправи („Службени лист Црне Горе“, број 02/18, 34/19 и 38/20) и Статута Општине Зета (“Службени лист Црне Горе - општински прописи”, број 12/23).

Чланом 1 став 2 Закона о порезу на непокретности прописано је да порез на непокретности уводи јединица локалне самоуправе својим прописом.

Чланом 38 став 1 тачка 2 Закона о локалној самоуправи прописано је да скупштина доноси прописе и друге опште акте, а тачком 8 истог члана да скупштина уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе.

Чланом 34 став 1 тачка 8 Статута Општина Зета прописано је да Скупштина уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе.

(II) РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Законом о измјенама и допунама Закона о територијалној организацији Црне Горе („Службени лист Црне Горе“, бр. 92/22), формирана је нова јединица локалне самоуправе – Општина Зета.

Законом о порезу на непокретности прописано је да порез на непокретности уводи јединица локалне самоуправе својим прописом, те да је јединица локалне самоуправе дужна да одређује тржишну вриједност непокретности, одређује стопе пореза на непокретности, врши утврђивање, контролу и наплату пореза, води регистар опорезивих непокретности, редовно усаглашава стање свог регистра непокретности са регистром непокретности који води орган државне управе надлежан за некретнине, ресорном министарству доставља податке који се односе на утврђивање и наплату пореза на непокретности, по потреби, а најмање једном годишње.

Имајући у виду наведене законске одредбе, те чињеницу да порез на непокретности представља значајан извор прихода јединице локалне самоуправе, приступило се припреми ове одлуке.

(III) САДРЖАЈ ОДЛУКЕ

Овом одлуком уводи се порез на непокретности које се налазе на територији општине Зета, уређује употреба родно осјетљивог језика, одређују корективни коефицијенти за утврђивање тржишне вриједности непокретности, утврђују пореске стопе, пореске олакшице, орган надлежан за утврђивање, наплату и контролу пореза, садржина и рокови за достављање пореске пријаве, сходна примјена прописа и дан ступања на снагу ове одлуке.

У поступку припреме Нацрта ове одлуке, Секретаријат за финансије и буџет је имао у виду пореске стопе прописане Одлуком о порезу на непокретности Главног града Подгорице, која се од сада примјењивала на територији Општине Зета и предложио ниже пореске стопе за све категорије објеката и земљишта, него што је то било у претходном периоду. Изузетак су непокретности код којих је и у претходном периоду била прописана најнижа пореска стопа (0,25%) утврђена Законом о порезу на непокретности, гдје је задржана иста стопа пореза.

ЦРНА ГОРА
 ОПШТИНА ЗЕТА
 СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ФИНАНСИЈЕ И БУЏЕТ

Образац ППН-ФЛ

ПОРЕСКА ПРИЈАВА

ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ФИЗИЧКА ЛИЦА ЗА 20__ . ГОДИНУ

→ **ПОДАЦИ О ПОРЕСКОМ ОБВЕЗНИКУ**

_____ <i>име (очево име) презиме</i>	_____ <i>мјесто становања, улица и број</i>																				
ЈМБГ <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> </tr> </table>																					_____ <i>контакт подаци (телефон, мејл)</i>

→ **ПОДАЦИ О НЕПОКРЕТНОСТИ**

_____ <i>мјесто гдје се непокретност налази, улица и број</i>		
_____ <i>Катастарска општина (КО)</i>	_____ <i>број листа непокретности</i>	_____ <i>број катастарске парцеле</i>

→ **ВРСТА НЕПОКРЕТНОСТИ – ОБЈЕКТА**

(означити одговарајуће врсте објекта)

- | | |
|--|-------------|
| <input type="checkbox"/> Стамбени објекат и стан (главно мјесто становања) | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Секундарни стамбени објекат | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Стамбено-пословни објекат | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Пословни објекат и пословне просторије | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Производни објекти | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Стоваришта | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Складишта и магацини | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Гараже и гаражна мјеста | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Помоћни објекти | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Нестамбени простор | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Објекат у изградњи | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Непокретни привремени објекат | _____ m^2 |

→ **ТЕХНИЧКИ ПОДАЦИ**

(уписати податке за означене непокретности)

→ **ВРСТА НЕПОКРЕТНОСТИ – ЗЕМЉИШТА**

(означити одговарајуће врсте земљишта)

- | | |
|--|-------------|
| <input type="checkbox"/> Грађевинско земљиште: | |
| <input type="checkbox"/> потпуно комунално опремљено | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> дјелимично комунално опремљено | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> остало грађевинско земљиште | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> Пољопривредно земљиште: | |
| <input type="checkbox"/> њива, врт, воћњак, виноград | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> ливада, пашњак | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> неплодно пољопривредно земљиште | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> шумско земљиште | _____ m^2 |
| <input type="checkbox"/> остало земљиште | _____ m^2 |

→ **ВРСТА ИМОВИНСКИХ ПРАВА**

(означити одговарајуће врсте имовинских права)

- Право својине
 Право коришћења
 Сувласништво на непокретности – обим права својине

→ **ПОЧЕТАК УПОТРЕБЕ**

(уписати датуме)

1. Датум изградње/стицања _____
 2. Датум издавања употребне дозволе _____
 3. Датум последње реконструкције _____

→ **ЕЛЕМЕНТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ КВАЛИТЕТА ОБЈЕКТА**

(означити одговарајући квалитет објекта)

- Ексклузивни стамбени објекат, типа вила (преко 499,99 m²)
 Класична градња (тврди материјал)
 Објекат од мјешовитог материјала
 Монтажни објекат (дрвени, лимени, метални)
 Зграда од непечене цигле или барака, стара камена кућа
 Објекат у изградњи
 Непокретни привремени објекат

→ **ИНФОРМАЦИЈЕ О АКТУ КОЈИМ СЕ ПОТВРЂУЈЕ СТИЦАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ**

(уписати потребне информације)

1. Име и презиме нотара: _____
 2. Број акта којим се потврђује стицање непокретности: _____

→ **ПОДАЦИ О ЧЛАНОВИМА ДОМАЋИНСТВА**

Чланови породичног домаћинства који станују са обвезником – укупан број

#	Име и презиме	Родбински однос	ЈМБГ
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			

+ Додати редове по потреби

Напомена пореског обвезника:

(Све што сматрате битним за утврђивање пореза на непокретности, а није обухваћено овом пореском пријавом, молимо наведите)

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ПРИЈАВА ТАЧНО ПОПУЊЕНА.

Зета,

 Адреса и датум

 (потпис пореског обвезника/подносиоца пријаве)

Упутство: Ову пореску пријаву попуњава свако физичко лице које је власник непокретности у општини Зета на дан 1. јануар године за коју се порез утврђује. Потребно је попунити и потписати засебне образце за сваку појединачну непокретност. Ако има више власника исте непокретности, исти могу предати заједнички или појединачни образац. Када је власник непознат или није одређен, пореску пријаву попуњава корисник те непокретности. Власници непокретности (физичка лица) су дужни да у року од 30 дана од дана стицања непокретности, поднесу пореску пријаву користећи овај образац.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ФИНАНСИЈЕ И БУЏЕТ

Образац ППН-ПЛ

ПОРЕСКА ПРИЈАВА

ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ПРАВНА ЛИЦА ЗА 20__ ГОДИНУ

→ **ПОДАЦИ О ПОРЕСКОМ ОБВЕЗНИКУ**

_____ назив правног лица	_____ сједиште правног лица (град, улица и број)
ПИБ <input style="width: 100px;" type="text"/>	_____ контакт подаци (телефон, мејл)
Шифра дјелатности <input style="width: 50px;" type="text"/>	

→ **ПОДАЦИ О НЕПОКРЕТНОСТИ**

#	Адреса непокретности	Катастарска општина	Лист непокретности	Бр. пар./ подбр.	Зг. бр.	ПД озн.	Намјена непокретности	Вриједност непокретности
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								
9.								
10.								

+ Додати редове по потреби

→ **ИНФОРМАЦИЈЕ О АКТУ КОЈИМ СЕ ПОТВРЂУЈЕ СТИЦАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ**

(уписати потребне информације)

1. Име и презиме нотара: _____
2. Број акта којим се потврђује стицање непокретности: _____

Напомена пореског обвезника:

(Све што сматрате битним за утврђивање пореза на непокретности, а није обухваћено овом пореском пријавом, молимо наведите)

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ПРИЈАВА ТАЧНО ПОПУЊЕНА.

Зета,

Адреса и датум

М.П.

(потпис пореског обвезника/овлашћеног лица)

Упутство: Ову пореску пријаву попуњава свако правно лице које је власник непокретности у општини Зета на дан 1. јануар године за коју се порез утврђује, и исту предаје најкасније до 31. марта године за коју се порез утврђује. Потребно је унјети у табели тражене информације за сваку појединачну непокретност, док је вриједност непокретности исказана у пословним књигама на дан 31. децембар, године која претходи години за коју се утврђује порез на непокретности. Власници непокретности (правна лица) су дужни да у року од 30 дана од дана стицања непокретности, поднесу пореску пријаву користећи овај образац (ППН-ПЛ).