**НАЦРТ**

На основу члана 1. став 2. Закона о порезу на непокретности („ Службени лист Црне Горе“ , бр. 25/19) , члана 7. став 1., тачка 1. Закона о финансирању локалне самоуправе („Службени лист ЦГ“ – бр. 003/19) члана 38. став 1. тачка 2 и 8 . Закона о локалној самоуправи („ Службени лист ЦГ“, број 2/18 и 34/19 ) и члана 35 став 1 тачка 2 и 8 Статута Општине Андријевица ,( „ Сл. лист ЦГ – општински прописи „ бр. 32/18), Скупштина општине Андријевица на сједници одржаној \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020. године, донијела је

**ОДЛУКУ о порезу на непокретности**

**Опште одредбе Члан 1**

Овом Одлуком уводи се порез на непокретности које се налазе на територији општине Андријевица, прописује основица пореза, стопе, и коефицијенти корективних елемената за утврђивање тржишне вриједности непокретности, као и вршење послова утврђивања, наплате и контроле пореза.

Приходи од пореза на непокретности из става 1. овог члана припадају буџету општине Андријевица.

**Упореба родно осјетљивог језика Члан 2**

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

**Предмет опорезивања Члан 3**

Непокретностима из члана 1 ове Одлуке сматрају се:

1. **Грађевински објекти који се, по намјени, дијеле на:**

-објекте за становање ( породичне куће, станове, викенд куће и сл.);

-пословне објекте (комерцијални простори, услужни простори, производне хале, складишни простор, канцеларијски простор и др.) објекти намјењени за обављање пословне дјелатности);

- стамбено - пословне објекте ;

-посебне дјелове стамбене зграде (станови, пословни простори, подруми, нестамбени простори, гаража и гаражна мјеста и сл.);

-помоћни објекти;

- непокретни привремени објекти;

- објекти у изградњи.

1. **Земљиште које се, по намјени, дијели на :**

* грађевинско земљиште
* пољопривредно земљиште
* шумско земљиште и
* друго земљиште ( неплодно и сл.)

**Обвезник пореза на непокретности Члан 4**

Обвезник пореза на непокретности је лице из члана четири Закона о порезу на непокретности.

**Основица пореза на непокретности Члан 5**

Основица пореза на непокретности је тржишна вриједност непокретности, која представља вриједност те непокретности на дан 1. јануара године за коју се порез утврђује, а утврђује се примјеном основних критеријума прописаних Законом о порезу на непокретности и критеријума прописаних Уредбом о ближим критеријумима и методологији за одређивање тржишне вриједности непокретности (у даљем тексту : Уредбе) и овом Одлуком.

**Тржишна вриједност непокретности Члан 6**

Тржишна вриједност непокретности одређује се као производ просјечне тржишне цијене м2 непокретности и величине непокретности, примјеном критеријума утврђених Уредбом.

**Просјечна тржишна цијена непокретности Члан 7**

1. Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта – стамбеног објекта , утврђује се на основу просјечне тржишне цијене м2 новоизграђеног стамбеног објекта у општини, коју објављује орган управе надлежан за послове статистике ( у даљем тексту, Завод), за годину која претходи години за коју се порез утврђује.
2. Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта – стамбеног објекта, за општине за које се не објављује просјечна тржишна цијена м2 стамбеног објекта, утврђује се на основу просјечне тржишне цијене м2 стамбеног објекта у Црној Гори, коју објављује Завод, за годину која претходи године за коју се порез утврђује.
3. Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта – пословног објекта, стамбено пословног објекта и пословних просторија, утврђује се на начин што се просјечна тржишна цјена м2 стамбеног објекта коригује коефицијентом који се креће у распону од 1,00 до 2,00.
4. Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта који није обухваћен ставом 1, 2 и 3 овог члана, одређује се на начин што се просјечна тржишна цјена м2 стамбеног објекта коригује коефицијентом који се креће у распону од 0,30 до 1,00.
5. Просјечна тржишна цијена м2 земљишта, утврђује се на основу:

* просјечне тржишне цијене вриједности м2 земљишта у општини, коју објављује Завод, за годину која претходи години за коју се порез утврђује.
* просјечне тржишне цијене м2 земљишта у Црној Гори, коју објављује Завод, за годину која претходи години за коју се порез утврђује или
* података о цјени м2 земљишта и намјени земљишта из уговора о купопродаји земљишта за претходне три фискалне године на основу репрезентативног узорка који орган Управе надлежан за послове пореза ( у даљем тексту: Пореска управа) доставља општини до 31. јануара текуће године.

1. Репрезентативни узорак из става 5 алинеје 3 овог члана обухвата податке из најмање три уговора о купопродаји земљишта.
2. Уколико се тржишна цијена м2 земљишта не може утврдити на начин из става 5 овог члана, просјечну тржишну цјену м2 земљишта утврђује овлашћени вјештак за процјену непокретности.

**Зоне Члан 8**

Територија општине Андријевица дијели се на 4 зоне и то:

1. Прва зона обухвата простор од раскрснице према бившој ЗЗ Андријевица до бензинске пумпе,источно од раскрснице до солитера, онда у правцу сјевера испод солитера, општине и стамбених зграда и западно до бензинске пумпе, од раскрснице западно до пута за Божиће обухватајући зелену пијацу и пословне објекте, а онда у правцу сјевера паралелно са ул.``Бранка Делетића`` до изнад па источно до бензинске пумпе.

2. Друга зона обухвата простор који се налази од моста на ријеци Злоречица на регионалном путу Андријевица Мурино, а затим иде низводно ријеком Злоречицом испод Андријевице до школе и поред трафостанице излази на регионални пут Андријевица- Беране, затим иде изнад среских зграда и у правцу југа све до раскрснице Андријевица- Коњухе- Мурина и овим путем се спушта до почетне тачке на мосту на Злоречици.

3. Трећа зона- обухвата простор у границама од моста на Злоречици код Ветеринарске станице, а затим у правцу југоистока иде старим путем до кућа Марковића и спушта се на висећи мост на Злоречици и даље наставља ријеком Злоречицом све до ушћа у Лим. Одатле наставља низводно ријеком Лим до висећег моста ( дјевојачки мост- Сеоце). Гранична линија се наставља Лимом испод бившег ``Гранита``, а онда у правцу запада излази испод ``Соко Штарка`` на магистрални пут и наставља овим путем до ресторана ``Мост Бандовића``, а онда сјеверозападно регионалним путем који иде према Матешеву преко раскрснице Мост Бандовића све до иза ``Термовента`` када наставља у правцу југа преко ријеке Краштице до пута Пеовац- Андријевица. Гранична линија наставља путем Пеовац – Андријевица до касарне када скреће ка југу иде изнад среских зграда и излази на пут Божиће - Андријевица којим наставља даље до резервоара за воду ( Божиће). Гранична линија наставља до мјеста гдје се укрштају локални пут Божиће – Андријевица и Поток. Даље наставља потоком и излази на стари пут изнад куће Дедовића, а затим наставља старим путем Андријевица- Мурино у правцу југа завршава се на почетну тачку( мост на ријеци Злоречица код Ветеринарске станице);

4. Четврта зона- припада сеоском подручју који обухвата простор у оквиру Просторно – урбанистичког плана.

**Општински коефицијент непокретности Члан 9**

Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта – стамбеног објекта, коју на нивоу Црне Горе, објављује Завод за статистику, коригује се коефицијентом \_\_\_\_\_\_ за општину Андријевица.

Просјечна тржишна цијена м2 грађевинског објекта, пословног објекта , стамбено пословног објекта и пословних просторија, утврђује се тако што се на утврђену цијену из става 1. овог члана примјењује коефицијент \_\_\_\_\_\_.

**Коефицијент локације непокретности Члан 10**

I Вриједност непокретности утврђена на прописани начин, коригује се коефицијентима локације по зонама за објекте:

- зона 1к=

- зона 2к=

- зона 3к=

-зона 4к=

II Вриједност непокретности утврђена на прописани начин, коригује се коефицијентима локације по зонама за земљиште:

- зона 1к=

- зона 2к=

- зона 3к=

-зона 4к=

**Квалитет непокретности Члан 11**

Према критеријуму квалитета вриједност објекта се коригује коефицијентом квалитета тако што се дијели укупан број бодова утврђен према елементима за утврђивање квалитета објекта са бројем бодова за најквалитетнији објекат, који износи **465.**

**Елементи за утврђивање квалитета објекта:**

1. Конструкција зграде: 1.1. зграде од непечене цигле или бараке 45; 1.2. монтажне зграде(дрвене, лимене, металне) 100; 1.3. зграде од префабрикованих елемената и мјешовитих материјала 180; 1.4.класична градња( тврди материјал) 210.
2. Обрада зграде( екстеријер): 2.1. класична фасада 10; 2.2.фасадна цигла 20; 2.3.вјештачки камен 25; 2.4.природни камен, мермер 30.
3. Опрема грађевинских објеката: 3.1.прозори 3.1.1. ПВЦ, елоксирана 20; 3.1.2. дрвена столарија 15. 3.2. унутрашња врата 3.2.1.унутрашња врата дрвена стандардна 15; 3.2.2. пуна врата од тврдог дрвета 20. 3.3.спољашња врата 3.3.1. дрвена 5; 3.3.2.блиндирана 10. 3.4. подови 3.4.1.подови опеке, бетона,цемента по стану 10; 3.4.2. плочица, даске,бродски под, ламинати 15; 3.4.3. паркета 20.
4. Санитарна опрема: 4.1. дјелимично урађено купатило по стану 10(вц); 4.2. урађено компет купатило по стану 25 ( туш, када,вц).
5. Водовод : 5.1. водоводна инсталација прикључена на бунар- хидрофор по стану 10; 5.2.водоводна инсталација прикључена на водоводну мрежу 20.
6. Канализација: 6.1.канализација прикључена на септичку јаму 10; 76.2. канализација прикључена на канализациону мрежу 20.
7. Електрична и телефонска инсталација: 7.1. телефонска инсталација 10; 7.2.електрична инсталација 20.
8. Гријање: 8.1. остали начини гријања( на чврсто гориво, течно и струју)10; 8.2. централно гријање 35.
9. Елементи који увећавају вриједност објекта: 9.1. прилаз асфалтним путем 35; 9.2.урађени спортски терени или базен 50.

Тржишна вриједност објекта који је услед земљотреса, клизања земљишта и других елементарних непогода оштећен, умањује се за проценат оштећења.

**Коефицијент квалитета земљишта Члан 12**

Према критеријуму квалитета земљишта, тржишна вриједност земљишта утврђена у складу са уговором коригује се коефицијентом квалитета, и то:

- грађевинско земљиште: - које је приведено намјени 1,00 - које није приведено намјени 1,50 - пољопривредно земљиште зависно од културе земљишта - пољопривредно обрадиво (њиве, воћњаци, врт, виногради) 0,80 - пољопривредно необрадиво (ливаде, пашњаци и дворишни простор) 0,30 - неплодно земљиште 0,20 -шумско земљиште а) шума 2 ,3 и 4 класе 0,80 б) шума 5,6, и 7 класе 0,40

**Коефицијент старости објекта Члан 13**

Вриједност грађевинског објеката, утврђена у складу са чланом 2 и 3 Уредбе умањује се по, основу старости објекта за 1,00℅ за сваку годину старости, с тим да умањење може износити највише 60% вриједности објекта.

Умањење по основу старости у смислу ове Одлуке се рачуна од изградње или од задње реконструкције грађевинског објекта или посебног дијела грађевинског објекта.

**Пореске стопе Члан 14**

На утврђену тржишну вриједност примјењује се пореска стопа, и то за:

1. Грађевински објекти:

* стамбени објекат за становање односно стан који пореском обвезнику служи као главно мјесто становања ( стан, породична кућа) 0,30%;
* стамбени објекат за становање односно стан који је пореском обвезнику једини стамбени објекат односно стан на територији Црне Горе, под условом да порески обвезник има пријављено пребивалиште, односно стални боравак на територији Црне Горе 0,30% ;
* секундарни стамбени објекат, односно стан који није пребивалиште или мјесто сталног настањења пореског обвезника 0,60 %;
* стамбени објакат у изградњи 0,20%;
* пословни објекти и пословне просторије (канцеларијски простор, локали , угоститељски објекти и сл.) 0,40%;
* производни објекти (хале, складишта, и др. простори за обављање производне дјелатности) 0,25 %;
* помоћни објекти ( правна лица) 0,25%;
* посебни дјелови стамбених објеката и зграда ( подруми, гараже и сл.) 0,25%;
* за бесправни објекат којим се рјешава стамбено питање 0,40%;
* за бесправни објекат којим се не рјешава стамбено питање 0,60%;
* телекомуникациони и енергетски објекти 0,25%.

1. Земљиште:

-грађевинско земљиште 0,40%

-пољопривредно обрадиво (њиве, воћњаци, врт, виноград) 0,30 %;

-пољопривредно необрадиво (ливаде, пашњаци, дворишни простор) 0,25%;

-шумско земљиште 0,35%;

-неплодно земљиште 0,25%.

**Пореске олакшице**

**Члан 15**

Порез на непокретности умањује се 50% за пољопривредно земљиште чији је власник лице уписано у регистар пољопривредних произвођача код надлежног органа, правно лице или предузетник који се бави пољопривредном дорадом, паковањем или прерадом пољопривредних производа произведених у Црној Гори, које исто користи за обављање ове дјелатности.

**Утврђивање основице пореза на непокретности за обвезника који води пословне књиге**

**Члан 16**

Основица пореза на непокретности који воде пословне књиге, утврђује се на начин прописан чланом 15 Уредбе**.**

**Пореска стопа за обвезника који води пословне књиге**

**Члан 17**

На вриједност непокретности правних лица (грађевински објекти и земљиште) која је исказана у његовим пословним књигама, примјењује се пореска стопа у висини од 1,00%.

**Пореска пријава Члан 18**

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 обрасцу ППН1, који је саставни дио ове Одлуке.

Порески обвезници који воде пословне књиге дужни су да, Органу локалне управе надлежном за локалне јавне приходе поднесу пореску пријаву до 31 марта године за коју се порез утврђује, на обрасцу ППН 2 који је саставни дио ове Одлуке.

**Вршење послова утврђивања, наплате и контроле пореза на непокретности Члан 19**

Послове утврђивања, наплате и контроле пореза на непокретностима врши Секретаријат локалне управе - Одсјек за порезе и јавне приходе Општине Андријевица.

Порез се утврђује рјешењем до 30. априла текуће године.

**Сходна примјена прописа Члан 20**

Поступак утврђивања, наплате и контроле пореза на непокретности, жалбени поступак, инспекцијски надзор, принудна наплата и др. 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, олакшица и казнене одредбе, која нијесу уређена овом Одлуком , примјењиваће се одредбе Закона о порезу на непокретности.

**Уплата пореза на непокретности Члан 21**

Уплата средстава пореза на непокретности врши се на рачун буџета Општине Андријевица ( порез на непокретности), сходно Наредби о начину уплате јавних прихода.

**Прелазне одредбе Члан 22**

Одредбама члана 14 став 1 тачка 1 алинеје 9 и 10 примјењиваће се до дана ступања општинског прописа о утврђивању накнаде за коришћење простора за бесправне објекте.

**Престанак важења Члан 23**

Даном ступања на снагу ове Одлуке, престаје да вази Одлука о порезу на непокретности („Службени лист Црне Горе- општински прописи“, бр. 12/16, 10/18 и 10/19).

Поступци утврђивања пореза на непокретности који нијесу правоснажно окончани до дана ступања на снагу ове Одлуке, окончаће се , у слкаду са одредбама Одлуке која је важила у вријеме покретања поступка.

**Ступање на снагу Члан 24**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу ЦГ – општински прописи“.

Број : Андријевица ,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2020. год.

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АНДРИЈЕВИЦА**

**П Р Е Д С Ј Е Д Н И К,**

**Славко М. Стијовић, с.р.**

**О б р а з л о ж е њ е**

**ПРАВНИ ОСНОВ**

За доношење одлуке о порезу на непокретности, садржан је у одредбама:

- Члана 38 став 1 тачка 2 и 8 Закона о локалној самоуправи („Сл. лист ЦГ“ број 02/18 и 34/19), којим је прописано да Скупштина доноси прописе и друге опште акте;

- Члана 1 став 2 Закона о порезу на непокретности („Службени лист ЦГ“, број 25/19) којим је прописано да порез на непокретности уводи јединица локалне самоуправе својим прописом;

- Члана 35 став 1 тачке 2 и 8 Статута Општине Андријевица („СЛ. лист ЦГ“ – општински прописи, број 32/18), којим је прописано да Скупштина доноси прописе и друге опште акте, уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе.

**РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ**

Скупштина Црне Горе је 4. априла 2019. године , донијела Закон о порезу на непокретности, који је објављен у „ Службени лист ЦГ“, број 25/19. Чланом 26 Закона је прописано да ће се прописи за спровођење овога Закона донијети најкасније шест мјесеци од дана ступања на снагу овог Закона, па из тог разлога приступило изради ове Одлуке.

**САДРЖАЈ ОДЛУКЕ**

Овом одлуком је утврђен предмет, припадност прихода од пореза на непокретности употреба родно осјетљивог језика, предмет опорезивања , затим ко је порески обвезник. Такође, предложеном одлуком је прописано шта је пореска основица, начин утврђивања тржишне вриједности непокретности, прописани су коефицијенти локације непокретности, начин утврђивања квалитета објекта, коефицијент квалитета земљишта, коефицијент старости објекта, општински коефицијенти непокретности, прописане су пореске стопе, начин утврђивања пореске основице за обвезника који води пословне књиге, пореске олакшице, пореске пријаве.

Предложеном Одлуком прописано је да Секретаријат локалне управе општине Андријевица – Одсјек за порезе и јавне приходе, врши по основу утврђивања, наплате и контроле пореза на непокретности. Одлуком је такође, прописано да се поступак утврђивања наплате и контроле пореза на непокретности, жалбени поступак, инспекцијски надзор, принудна наплата и др. што није уређено Законом о порезу на непокретности, спроводе према одредбама Закона о пореској администрацији, као и да ће се на сва питања која се односе на предмет опорезивања, пореског обвезника, пореске основице, ослобађања, олакшице и казнене одредбе, која нијесу уређена овом Одлуком, примјењивати одредбе Закона о порезу на непокретности.

Одлуком је прописано да се уплата пореза на непокретности врши на уплатни рачун Општине, у складу са прописом о начину наплате јавних прихода. Такође је прописано да ступањем на снагу предложене Одлуке престаје да важи раније важећа Одлука , да ће се поступци утврђивања пореза на непокретности који нијесу правоснажно окончани до дана ступања на снагу ове Одлуке, окончати у складу са одредбама Одлуке која је важила у вријеме покретања поступка и прописан је рок ступања ове Одлуке.

Примјеном ове Одлуке не очекује се повећање остваривања прихода по основу пореза на непокретности, јер предложеном Одлуком нијесу прописане веће пореске стопе у односу на важећу одлуку.

За спровођење ове одлуке није потребно обезбиједити додатна средства.

На основу изложеног предлажемо скупштини општине Андријевица да усвоји Одлуку као у предложеном тексту.

**СЕКРЕТАРИЈАТ ЛОКАЛНЕ УПРАВЕ**