

На основу члана 1 став 2 Закона о порезу на непокретности (" Службени лист Црне Горе", бр. 25/19 и 49/22), члана 7 став 1 тачка 1 Закона о финансирању локалне самоуправе ("Службени лист ЦГ" - бр. 03/19 и 86/22) члана 38 став 1 тачка 2 и 8 Закона о локалној самоуправи ("Службени лист ЦГ", број 2/18 , 34/19 , 38/20, 50/22 и 84/22) и члана 35 став 1 алинеја 2 и 8 Статута Општине Андријевица, (" Сл. лист ЦГ - Општински прописи " бр. 32/18), Скупштина општине Андријевица на сједници одржаној \_\_\_\_\_ године, донијела је

## **ОДЛУКА**

### **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 .

#### **Употреба 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.

2. Земљиште које се, по намјени, дијели на:
- грађевинско земљиште
  - пољопривредно земљиште
  - шумско земљиште и
  - друго земљиште (неплодно и сл.)

## **Основица пореза на непокретности**

### **Члан 4**

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 овом Одлуком.

## **Тржишна вриједност непокретности**

### **Члан 5**

Тржишна вриједност непокретности одређује се на основу члана 6а до 6г Закона о порезу на непокретности („Службени лист ЦГ”, бр. 25/19 и 49/22).

## **Просјечна тржишна цијена непокретности**

### **Члан 6**

Тржишна вриједност за земљиште одређује се на основу просјечне тржишне цијене м<sup>2</sup>, и то према:

- просјечној тржишној цијени м<sup>2</sup> земљишта у јединици локалне самоуправе коју објављује орган управе надлежан за послове статистике (у даљем тексту: Управа), за годину која претходи години за коју се порез утврђује, односно
- подацима о цијени м<sup>2</sup> земљишта из уговора о купопродаји земљишта за претходне три фискалне године који орган управе надлежан за послове наплате пореза доставља јединици локалне самоуправе до 31. јануара текуће године, а на основу репрезентативног узорка који обухвата податке из најмање три уговора о купопродаји земљишта са територије те јединице локалне самоуправе.

Изузетно од става 1 овог члана, ако се тржишна цијена м<sup>2</sup> земљишта не може уврдити на начин из става 1 овог члана, просјечну тржишну цијену м<sup>2</sup> земљишта утврђује овлашћени вјештак за процјену непокретности.

Тржишна вриједност за грађевинске објекте се одређује на основу просјечне тржишне цијене м<sup>2</sup>, и то за:

- 1) пословни објекат и стамбено-пословни објекат на начин што се просјечна тржишна цијена м<sup>2</sup> стамбеног објекта у јединици локалне самоуправе може кориговати коефицијентом у распону од 1,00 до 2,00;
- 2) стамбени објекат на основу података о:

- просјечној тржишној цијени м<sup>2</sup> новоизграђеног стамбеног објекта у јединици локалне самоуправе коју објављује Управа за годину која претходи години за коју се порез утврђује; односно
- просјечној тржишној цијени м<sup>2</sup> новоизграђеног стамбеног објекта у Црној Гори који објављује Управа за годину која претходи години за коју се порез утврђује и која се може кориговати коефицијентом у распону од

0,10 до 2,00, за јединице локалне самоуправе за које се не објављује просјечна тржишна цијена м<sup>2</sup> новоизграђеног стамбеног објекта;

3) објекте у изградњи, помоћне, непокретне привремене објекте и друге објекте на начин што се просјечна тржишна цијена м<sup>2</sup> стамбеног објекта у јединици локалне самоуправе може кориговати коефицијентом у распону од 0,10 до 2,00.

Тржишна вриједност за посебне дјелове стамбене зграде одређује се на начин што се просјечна тржишна цијена м<sup>2</sup> стамбеног објекта у јединици локалне самоуправе може кориговати коефицијентом у распону од 0,10 до 2,00.

## Зоне

### Члан 7

Територија општине Андријевица дијели се на 4 зоне и то:

1. Прва зона обухвата простор од раскрснице према бившој 33 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 viseћи мост на Злоречици и даље наставља ријеком Злоречицом све до ушћа у Лим. Одатле наставља низводно ријеком Лим до viseћег моста (Ђевојачки 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 гђе 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.

## **Критеријуми за одређивање просјечне тржишне цијене м<sup>2</sup> стамбеног и пословног објекта**

### **Члан 8**

Просјечна тржишна цијена м<sup>2</sup> новоизграђеног стамбеног објекта у јединици локалне самоуправе коју објављује Управа (Завод за статистику Црне Горе), коригује се коефицијентом 0,40 за општину Андријевица.

Просјечна тржишна цијена м<sup>2</sup> пословног објекта и стамбено пословног објекта утврђује се тако што се на утврђену цијену из ставе 1 овог члана примјењује коефицијент 1,42.

## **Коефицијент локације непокретности**

### **Члан 9**

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

- зона 1к= 1,10
- зона 2к= 0,90
- зона 3к= 0,70
- зона 4к= 0,40

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

- зона 1к= 1,30
- зона 2к= 1,10
- зона 3к= 0,70
- зона 4к= 0,50

## **Критеријум квалитета за одређивање тржишне вриједности непокретности (објекти )**

### **Члан 10**

Коефицијент квалитета за одређивање тржишне вриједности непокретности – објекат , износи :

1. Класична градња ( тврди материјал ) 0,90 ;
2. Монтажна градња ( дрвена, лимена, гвоздена ) 0,60 ;

## Коефицијент квалитета земљишта

### Члан 11

Према критеријуму квалитета земљишта, тржишна вриједност земљишта 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 .

### Други елементи који имају утицај на тржишну вриједност непокретности

### Члан 12

Тржишна вриједност непокретности умањује се за 1,00% за сваку годину старости објекта ,или годину од последње реконструкције.

Тржишна вриједност непокретности из ставе 1 овог члана може се умањити највише до 60% од вриједности објекта.

## Пореске стопе

### Члан 13

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 настајења пореског обвезника 0,60 %;
- стамбени објекат у изградњи 0,25 %;
- 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%.

## 2. 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 14**

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

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

#### **Члан 15**

Основица пореза на непокретности за обвезника пореза на непокретности који води пословне књиге утврђује се на начин да се као тржишна вриједност те непокретности узима вриједност непокретности која је приказана у његовим пословним књигама, у складу са прописима којима се уређује рачуноводство (фер вриједност), са стањем на дан 31. децембра године која претходи години за коју се утврђује порез на непокретности.

Ако обвезник пореза на непокретности у пословним књигама вриједност непокретности не исказе у складу са ставом 1 овог члана, или не поднесе пореску пријаву, порез на непокретности обрачунава се у складу са чл. ба и бб Закона о порезу на непокретности, односно законом којим се уређује пореска администрација.

Изузетно, ако се пореска основица не може одредити на начин из става 2 овога члана, основица пореза на непокретности ће се одредити на основу процјене овлашћеног вјештака за процјену непокретности.

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

#### **Члан 16**

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 17**

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 18**

Послове утврђивања, наплате и контроле пореза на непокретностима врши Секретаријат за финансије, економију и локалне јавне приходе – Одјељење локалних јавних прихода Општине Андријевица.

Порез се утврђује рјешењем до 30. априла текуће године.

### **Сходна примјена прописа**

### **Члан 19**

Поступак утврђивања, наплате и контроле пореза на непокретности, 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 опорезивање 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 20**

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

### **Престанак важења**

### **Члан 21**

Даном ступања на снагу ове Одлуке, престаје да вази Одлука о порезу на непокретности ("Службени лист Црне Горе- општински прописи", бр.16/20).

## Ступање на снагу

### Члан 22

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу ЦГ - Општински прописи", а примјењиваће се од 1.јануара 2023.године.

Број:

Андријевица, \_\_\_\_\_ године

Скупштина Општине Андријевица

Предсједник,

Младен Ђукић, с.р.



ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА АНДРИЈЕВИЦА  
Секретаријат за финансије, економију  
и локалне јавне приходе



**ПОРЕСКА ПРИЈАВА**  
за утврђивање пореза на непокретности

**I ПОДАЦИ О ПОРЕСКОМ ОБВЕЗНИКУ**

_____		
назив *		
_____	_____	_____
сједиште	улица	број
_____	_____	_____
регистрациони број	матични број **	телефон
_____	_____	_____
шифра дјелатности	број жиро - рачуна	

**II ПОДАЦИ О НЕПОКРЕТНОСТИ**

Ред. број	Мјесто гдје се непокретност налази и број кат. парцеле	Улица и број	*** Врста непокретности	Површина	**** Књиговодствена вриједност на дан 31.12. __ __ год.
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					

\* правно лице уписује назив фирме , а физичко лице назив фирме и име и презиме

\*\* уписује физичко лице

\*\*\* под врстом непокретности сматра се : земљиште, зграде, стамбене и пословне јединице зграда и други грађевински објекти (објекти за обављање пословне дјелатности : производне хале , складишни простор , канцеларијски простор и др )

\*\*\*\* уписује се вриједност која је у складу са прописима утврђена у обвезниковим пословним књигама са стањем на дан 31.12. године која претходи години за коју се утврђује порез .

Напомена пореског обвезника :

У Андријевици, \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_. године

М.П

Потпис обвезника



**ПОРЕСКА ПРИЈАВА**

за утврђивање пореза на непокретности за 20\_\_\_\_ годину

**I ПОДАЦИ О ВЛАСНИКУ**

_____	_____	_____	_____
презиме , очево име и име	мјесто становања	улица	број
_____	_____		
матични број из личне карте	бр. телефона		

**II ПОДАЦИ О НЕПОКРЕТНОСТИ**

_____	_____	_____	_____
мјесто гдје се непокретност налази	улица	број	број спрата
_____	_____		
број листа непокретности	бр. кат.парцеле		

**Врста непокретности**

Заокружи редни број који одговара објекту

- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 1. стамбени објекат            |                                  |
| 2. секундарни стамбени објекат |                                  |
| 3. пословни објекат            | 6. гаража                        |
| 4. стан                        | 7. објекат за одмор и рекреацију |
| 5. пословна просторија         | 8. помоћни објекат               |
|                                | 9. земљиште                      |
|                                | 10. друго _____                  |

**Врста имовинских права**

1. право својине
2. право коришћења
3. сувласништво на непокретности : \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

**Технички подаци :**

- |   |   |
|---|---|
| 1. корисна пов.објекта _____ м <sup>2</sup> | 5. површина подрума _____ м <sup>2</sup>      |
| 2. површина поткровља _____ м <sup>2</sup>  | 6. пов. помоћног објекта _____ м <sup>2</sup> |
| 3. површина терасе _____ м <sup>2</sup>     | 7. површина гараже _____ м <sup>2</sup>       |
| 4. површина лође _____ м <sup>2</sup>       | 8. површина земљишта _____ м <sup>2</sup>     |

**Почетак употребе :**

1. датум изградње \_\_\_\_\_
2. датум издавања употребне дозволе \_\_\_\_\_
3. датум реконструкције \_\_\_\_\_

### III. ЕЛЕМЕНТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ КВАЛИТЕТА ОБЈЕКТА

-заокружују се редни бројеви који одговарају квалитету објекта -

#### - конструкција објекта

1. објекти од тврдог материјала
2. монтажни објекти (дрвени, лимени, гвоздени)

#### - фасада

1. класична обрада фасаде
2. посебна обрада фасаде (фасадна цигла, вјештачки камен , природни камен )

#### - санитарна опрема

1. стандардна
2. лук

#### - водовод

1. водоводна инсталација прикључена на водоводну мрежу
2. водоводна инсталација прикључена на бунар-хидрофор

#### - канализација

1. канализација прикључена на канализациону мрежу
2. канализација прикључена на септичку јаму

#### - електроинсталације                      -птт инсталације

1. да                      2. не                      1. да                      2. не

#### - гријање

1. стандардни начин гријања ( струја, течно или чврсто гориво)
2. централно гријање

### IV. ЗЕМЉИШТЕ

1. грађевинско земљиште
2. пољопривредно земљиште (  обрађено,  необрађено)
3. шумско земљиште
4. друго земљиште (  пашњак,  ливада,  неплодно)

### V. ПОДАЦИ О ЧЛАНОВИМА ДОМАЋИНСТВА

Чланови породичног домаћинства који станују са обвезником

Р.б.	Име и презиме	Родбински односи	Дан, мјесец и година рођења
1.			
2.			
3.			
4.			

Напомена : \_\_\_\_\_  
У Андријевици , \_\_\_\_\_ 20\_\_ . године

\_\_\_\_\_  
(потпис пореског обвезника )

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ**

## **ПРАВНИ ОСНОВ**

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

- Члана 38 став 1 тачка 2 и 8 Закона о локалној самоуправи ("Службени лист ЦГ", број 2/18 , 34/19 , 38/20, 50/22 и 84/22), којим је прописано да Скупштина доноси прописе и друге опште акте, да уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе.
- Члана 1 став 2 Закона о порезу на непокретност (Службени лист ЦГ“, бр. 25/19 и 49/22) којим је прописано да порез на непокретност уводи јединица локалне самоуправе својим прописом.
- Члана 35 став 1 алинеје 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.
- Члана 7 став 1 тачка 1 Закона о финансирању локалне самоуправе ("Службени лист ЦГ" - бр. 03/19 и 86/22), којим је прописано да су порези на непокретност сопствени приходи општине.

## **РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ**

Скупштина Црне Горе је 6.маја 2022.године донијела Закон о измјенама и допунама Закона о порезу на непокретности (“Службени лист ЦГ”, бр. 49/22). Разлог за доношење наведеног закона је што је Уставни суд Црне Горе донио одлуку којом је укинута Уредба о ближим критеријумима и методологији за одређивање тржишне вриједности непокретности (“Службени лист ЦГ”, бр. 36/11, 66/15 и 39/17).Критеријуми и методологија за одређивање тржишне вриједности непокретности су сада прописани Законом о порезу на непокретности, те је потребно ускладити општинску одлуку са Законом.

Такође су новим законом прописани и нови критеријуми за утврђивање квалитета стамбеног објекта, који се изражава коефицијентом, те се тај критеријум сада прописује овом одлуком.

## **САДРЖАЈ ОДЛУКЕ**

Овом одлуком је утврђен предмет, припадност прихода од пореза на непокретност , предмет опорезивања. 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, просјечна тржишна цијена м2 стамбеног и пословног објекта, прописане су пореске стопе, начин утврђивања пореске основице за обвезника који води пословне књиге, пореске олакшице, пореске пријаве.

Предложеном Одлуком прописано је да Секретаријат за финансије, економију и локалне јавне приходе – Одјелење локалних јавних прихода, врши утврђивање, наплату, и контролу пореза на непокретности. Одлуком је такође прописано да се поступак утврђивања, наплате и контроле пореза на непокретност, инспекцијски надзор, принудна наплата и др. што није уређено Законом о порезу на непокретност, 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 непокретност.

Одлуком је прописано да се уплата пореза на непокретност 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, као и рок ступања на снагу ове Одлуке.

За спровођене ове Одлуке није потребно обезбиједити додатна средства.

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

**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ФИНАНСИЈЕ, ЕКОНОМИЈУ И ЛОКАЛНЕ ЈАВНЕ ПРИХОДЕ**