

**ZAKON  
O IZMJENAMA I DOPUNAMA  
ZAKONA O POREZU NA NEPOKRETNOSTI**

**Član 1**

U Zakonu o porezu na nepokretnosti ("Službeni list RCG", broj 65/01) u članu 3 stav 2 mijenja se i glasi:

„Nepokretnostima iz stava 1 ovog člana smatraju se:

- zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo),
- građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni i drugi objekti),
- posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, garaže, odnosno garažna mjesta i dr.).“

**Član 2**

U članu 4 stav 1 mijenja se i glasi:

„Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se utvrđuje porez“.

Stav 4 briše se.

**Član 3**

U članu 6 stav 2 mijenja se i glasi:

„Bliže kriterijume i metodologiju za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti propisuje Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove finansija (u daljem tekstu: Ministarstvo).“

**Član 4**

Član 9 mijenja se i glasi:

„Stopa poreza na nepokretnosti je proporcionalna i može iznositi od 0,10% do 1,00% tržišne vrijednosti nepokretnosti.“

**Član 5**

Poslije člana 9 dodaje se novi član koji glasi:

**„Član 9a**

(1) Jedinica lokalne samouprave može utvrditi višu poresku stopu od stope utvrđene u skladu sa članom 9 ovog zakona i to za:

- 1) poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje,

- 2) sekundarni stambeni objekat, odnosno stan,
- 3) objekat koji nije izgrađen u skladu sa zakonom,
- 4) ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta a na osnovu akta Vlade o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta,
- 5) neizgrađeno građevinsko zemljište.

(2) Za poljoprivredno zemljište iz stava 1 tačka 1 ovog člana poreska stope se može uvećati do 50% u odnosu na utvrđenu poresku stopu.

(3) Bliži propis šta se smatra poljoprivrednim zemljištem koje se obrađuje donosi organ državne uprave nadležan za poslove poljoprivrede.

(4) Za sekundarni stambeni objekat, odnosno stan iz stava 1 tačka 2 ovog člana poreska stope se može uvećati do 100% u odnosu na utvrđenu poresku stopu.

(5) Pod sekundarnim stambenim objektom iz stava 1 tačka 2 ovog člana smatra se stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti.

(6) Za objekat iz stava 1 tačka 3 ovog člana poreska stopa se može uvećati do 100% u odnosu na utvrđenu poresku stopu i to:

- za objekat bez upotrebne dozvole do 25%,
- za objekat koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom do 50%,
- za objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole do 75%,
- za objekat koji je izgrađen na tuđem zemljištu do 100%.

(7) Za ugostiteljski objekat iz stava 1 tačka 4 ovog člana organ lokalne samouprave može propisati uvećanu poresku stopu u odnosu na utvrđenu poresku stopu i to za:

- ugostiteljski objekat kategorije 3\*\*\* do 2% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- ugostiteljski objekat kategorije 2\*\* do 3%, tržišne vrijednosti nepokretnosti.
- ugostiteljski objekat kategorije 1\* do 4% tržišne vrijednosti nepokretnosti i
- ugostiteljski objekti koji se ne kategorišu do 5 % tržišne vrijednosti nepokretnosti. "

(8) Pod ugostiteljskim objektom iz stava 1 tačka 4 ovog člana smatra se objekat u kome se obavlja ugostiteljska djelatnost (hotel & resort, wild beauty resort, hotel, mali hotel, boutique hotel, hotel garni, aparthotel, condohotel, hostel, pansion, motel, turističko naselje, etno selo, eko lodge, vila, gostionica, planinarski dom, odmaralište, kamp i sl.), a koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta.

(9) Za neizgrađeno građevinsko zemljište iz stava 1 tačka 5 ovog člana poreska stope se može uvećati do 100% u odnosu na utvrđenu poresku stopu ."

(10) U smislu ovog zakona, pod neizgrađenih građevinskim zemljištem iz stava 1 tačka 5 ovog zakona smatra se zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja na kome se, u skladu sa prostorinim planom, mogu graditi građevinski objekti a na kojim nije izgrađen građevinski objekata ili nije pokrenuta procedura za građenje.

## Član 6

U članu 10 poslije stava 2 dodaje se novi stav koji glasi:

“(3) Oslobođenje iz stava 1 ovog člana ne odnosi se na objekte iz člana 9a stav 1 tačka 3 ovog zakona. ”

Dosadašnji stav 3 postaje stav 4.

## Član 7

U članu 15 riječi:“ Republički organ nadležan za nekretnine” zamjenjuju se riječima:“ Organ državne uprave nadležan za nekretnine”.

## Član 8

U članu 16 stavu 1 tačka 5 riječi:“ Republički organ nadležan za nekretnine” zamjenjuju se riječima:“ Organ državne uprave nadležan za nekretnine”.

U tački 6 riječi:“ministarstvu nadležnom za finansije” zamjenjuju se riječju „Ministarstvu“.

U stavu 2 riječi: „Ministarstar nadležan za finansije” zamjenjuju se riječju „Ministarstvo“.

## Član 9

U članu 17 riječi:“ministarstvo nadležno za finansije” zamjenjuje se riječju „Ministarstvo“.

## Član 10

Poslije člana 23 dodaje se dva nova člana koja glase:

### „ Član 23a

Odredba člana 9a stav 6 primjenjivaće se nakon isteka jedne godine od dana donošenja akta kojim će se urediti pitanje objekata koji nisu izgrađeni u skladu sa zakonom.

### Član 23b

Odredbe člana 9a stav 7 ovog zakona primjenjivaće se nakon isteka tri (dvije) godine od dana donošenja akta Vlade o utvrđivanju prioritnog turističkog lokaliteta i odgovarajuće planske dokumentacije.”

## Član 11

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore”, a primjenjivaće se od 1. januara 2011. godine.

## O B R A Z L O Ž E N J E

### I Ustavni osnov za donošenje zakona

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 16 tačka 5) Ustava Crne Gore, kojim je propisano da se zakonom uređuju pitanja od interesa za Crnu Goru, u koje spada i obezbjeđenje sredstava za finansiranje nadležnosti lokalne samouprave.

### II Razlozi za donošenje zakona

Važeći Zakon o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“, broj 65/01) donesen je krajem decembra 2001. godine, a u primjeni je od 1. januara 2003. godine. U proteklom periodu, u značajnoj mjeri unaprijeđen je sistem oporezivanja nepokretnosti u Crnoj Gori. Prihodi po ovom osnovu u cjelosti pripadaju lokalnoj samoupravi koja ovaj porez uvodi svojim aktom, propisuje stopu u granicama utvrđenim zakonom i stara se o njenoj naplati i kontroli naplate, čime je obezbijeden visok stepen fiskalne decentralizacije.

Istovremeno, u cilju daljeg unapređenja sistema oporezivanja neokretnosti novim zakonskim rješenjima se predlaže širenje poreske osnovice, povećanje poreske stope kako bi se obezbijedila dodatni prihodi opština po ovom osnovu.

Osnovni razlozi za izmjenu važećeg Zakona o porezu na nepokretnosti obrazlažu se potrebom:

- usaglašavanja postojećih rješenja sa Evropskom poveljom o lokalnoj samoupravi i međunarodnim konvencijama o lokalnoj samoupravi,
- obezbjeđenjem većeg obima sredstava za finansiranje funkcija lokalne samouprave što će doprinjeti poboljšanju likvidnosti budžeta,
- usaglašavanje postojećih rješenja sa izmjenjenim zakonskim rješenjima koja se odnose na svojinsko-pravne odnose, imovinu, katastar nepokretnosti i uređenje prostora i izgradnju objekata.

Kod pripreme Nacrta zakona ostvarena je saradnja sa Savjetom Evrope, Zajednicom opština Crne Gore i predstavnicima opština, čiji su predlozi i sugestije u najvećoj mjeri obuhvaćeni predloženim rješenjima.

### III Usaglašenost sa evropskim zakonodavstvom i potvrđenim međunarodnim konvencijama

Predlog zakona je usaglašen sa Evropskom poveljom o lokalnoj samoupravi (član 9 Povelje) i Preporukama Komiteta ministara Savjeta Evrope o finansijskim resursima lokalnih i regionalnih vlasti, koji se odnose na obezbjeđenje sredstava za finansiranje lokalne samouprave.

### IV Obrazloženje osnovnih pravnih instituta

Član 1 – Ovom odredbom bliže se definiše šta se smatra nepokretnostima koje su predmet oporezivanja.

Član 2 – Ovom odredbom bliže se definiše obveznik poreza na nepokretnosti

Član 3 – Ovim odredbama vrši se pravno-tehničko usaglašavanje postojećih rješenja u pogledu naziva organa državne uprave, u skladu sa Ustavom i zakonom.

Član 4 – Ovim odredbama utvđuje se novi raspon stopa poreza na nepokretnosti i to od 0,10 % do 1,00 % tržišne vrijednosti nepokretnosti (prema važećem rješenju taj raspon je od 0,08 % do 0,80 % tržišne vrijednosti nepokretnosti).

Član 5 - Ovim odredbama daje se mogućnost opštinama da propišu višu poresku stopu za određene kategorije nepokretnosti i to za: poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, sekundarni stambeni objekat, odnosno stan, objekat koji nije izgrađen u skladu sa zakonom, ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta a na osnovu akta Vlade o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta, neizgrađeno građevinsko zemljište.

Član 6 – Ovim odredbama izuzimaju se od oslobođenja objekti koji nisu sagrađeni u skladu sa zakonom.

Čl. 7, 8 i 9 – Ovim odredbama vrši se usaglašavanje naziva organa državne uprave sa Ustavom i zakonom.

Član 10 – Ovim odredbama propisuje odložena primjena oporezivanja nepokretnosti i to za objekte koji nisu izgrađeni u skladu sa zakonom do 1 januara 2012. Goine i za ugostiteljske objekte koji se nalaze u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta u roku od tri (dvije) godine od dana donošenja akta Vlade o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta i odgovarajuće planske dokumentacije.

Član 11 - Ovim odredbama predlaže se da Zakon stupi na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“, s tim da se njegova primjena odloži do 1. januara 2011. godine.

V Finansijska sredstva koja je potrebno obezbijediti za sprovođenje Zakona sa procjenom efekata primjene ovog zakona

#### Efekti na budžete opština

Primjenom predloženih rješenja, pozitivni efekti za budžete opština na godišnjem nivou, uz primjenu konzervativne metode bi iznosili cca 8,0 mil.€ , a koji bi se ostvarili po osnovu povećanja postojeće stope poreza na nepokretnosti, oporezivanja pojedinih vrsta nepokretnosti (sekundarni stambeni objekti, objekti koji nijesu izgrađeni u skladu sa zakonom, ugostiteljski objekti koji se nalaze u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta).

*Pregled  
odredbi Zakona o porezu na nepokretnosti  
koje se mijenjaju*

**Predmet oporezivanja**

**Član 3**

(1) Porez na nepokretnosti plaća se na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Crne Gore, a koje nijesu izuzete ovim zakonom.

(2) Nepokretnostima iz stava 1 ovog člana smatraju se: zemljište, zgrade, stambene i poslovne jedinice zgrada i drugi građevinski objekti.

(3) Zgrade i drugi građevinski objekti koji su u odvojenom vlasništvu od zemljišta, kao i stambene i poslovne jedinice zgrada mogu se zasebno oporezivati.

**Poreski obveznik**

**Član 4**

(1) Obveznik poreza na nepokretnosti je svako lice (pravno i fizičko) koje je vlasnik nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

(2) Kad je vlasnik nepokretnosti nepoznat ili nije određen, obveznik poreza na nepokretnosti je korisnik te nepokretnosti.

(3) Ako više lica ima susvojinu ili zajedničku svojinu na istoj nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu. Poreski obveznici solidarno su odgovorni za plaćanje poreza na nepokretnosti.

(4) U slučaju korišćenja prava građana, poreski obveznik za zemljište (plac) je vlasnik zemljišta, a za objekat vlasnik objekta.

**Član 6**

(1) Osnovni kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti su:

1) namjena nepokretnosti;

2) veličina nepokretnosti;

3) mjesto gdje se nepokretnost nalazi;

4) kvalitet nepokretnosti i

5) drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti.

(2) Bliže kriterijume i metodologiju za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti propisuje Vlada Republike Crne Gore, na predlog ministra nadležnog za finansije.

(3) Metodologija iz stava 2 ovog člana usklađuje se sa tržišnim uslovima, a najmanje jedanput u tri godine.

## **Poreske stope**

### **Član 9**

- (1) Stopa poreza na nepokretnosti je proporcionalna.
- (2) Stopa poreza na nepokretnosti može iznositi od 0,08% do 0,80% tržišne vrijednosti nepokretnosti.
- (3) Stope poreza na nepokretnosti jedinica lokalne samouprave može utvrđivati po vrstama nepokretnosti.
- (4) Stopu poreza na poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje jedinica lokalne samouprave može povećati do 50% u odnosu na stopu poljoprivrednog zemljišta koje se obrađuje.
- (5) Bliži propis šta se smatra poljoprivrednim zemljištem koje se obrađuje donosi ministar nadležan za poljoprivredu.

## **Poreska oslobođenja**

### **Član 10**

- (1) Porez na nepokretnosti ne plaća se na:
  - 1) nepokretnosti u državnoj svojini, koje koriste državni organi, organizacije i službe, organi jedinice lokalne samouprave i organizacije koje obavljaju javnu službu za funkcije za koje su osnovane;
  - 2) nepokretnosti u vlasništvu Centralne banke Crne Gore;
  - 3) nepokretnosti u vlasništvu ili koje koriste akreditovana konzularna i diplomatska predstavništva, ako se nepokretnosti koriste u te svrhe i pod uslovom reciprociteta;
  - 4) nepokretnosti u vlasništvu međunarodnih organizacija, ako je tako predviđeno sporazumom;
  - 5) nepokretnosti koje su u skladu sa zakonom proglašene spomenicima kulture;
  - 6) nepokretnosti u vlasništvu vjerskih organizacija koje se koriste za vjerske potrebe ili kao stambeni prostor sveštenstva;
  - 7) nepokretnosti u vlasništvu nevladinih organizacija koje se koriste za funkcije za koje su osnovane;
  - 8) javne puteve, ulice, trgove i parkove, luke, željezničke pruge i aerodrome, zaštićene i zaštitne šume i nacionalne parkove.
- (2) Oslobođenja iz stava 1 ovog člana ostvaruju se pod uslovom da se nepokretnosti ne koriste za sticanje prihoda na tržištu.
- (3) Porez na nepokretnosti ne plaća se u slučaju kad ukupna poreska osnovica za sve nepokretnosti određenog poreskog obveznika ne prelazi iznos 5.000 Eura i ako se ta nepokretnost ne koristi za sticanje prihoda.

## **Član 15**

Republički organ nadležan za nekretnine dužan je da podatke o vlasništvu na nepokretnostima, koje se vode kod tog organa, jedinici lokalne samouprave dostavi do kraja novembra godine koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

### **Obaveze jedinice lokalne samouprave**

## **Član 16**

(1) Jedinica lokalne samouprave dužna je da:

- 1) određuje tržišnu vrijednost nepokretnosti;
- 2) određuje stope poreza na nepokretnosti;
- 3) vrši poslove utvrđivanja, kontrole i naplate poreza na nepokretnosti;
- 4) vodi registar oporezivih nepokretnosti;
- 5) redovno usaglašava stanje svog registra nepokretnosti sa registrom nepokretnosti koji vodi republički organ nadležan za nekretnine;
- 6) ministarstvu nadležnom za finansije dostavlja podatke koji se odnose na utvrđivanje i naplatu poreza na nepokretnosti, po potrebi, a najmanje jedanput godišnje.

(2) Ministar nadležan za finansije propisuje oblik i sadržinu registra iz stava 1 tačka 6) ovog člana.