

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", broj 25/19), člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18 i 34/19) i člana 32 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Žabljak ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 27/18), Skupština Opštine Žabljak na sjednici održanoj 25.12.2019. godine, donijela je

## **O D L U K U** **o porezu na nepokretnosti u Opštini Žabljak**

### **OPŠTE ODREDBE**

#### **Član 1**

Ovom odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Žabljak, određuju korektivni koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, određuju poreske stope, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

Porez na nepokretnosti plaća se na nepokretnosti koje se nalaze na području opštine Žabljak, a koje nisu izuzete zakonom.

### **UPOTREBA RODNO OSJETLJIVOG JEZIKA**

#### **Član 2**

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

### **PREDMET OPOREZIVANJA**

#### **Član 3**

Nepokretnostima iz člana 1 ove Odluke smatraju se :

- Zemljište( građevinsko, poljoprivredno, šumsko i ostalo),
- Građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni, objekte u izgradnji, pomoćni, nepokretni privremeni objekti i drugi objekti),
- Posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, nestambeni prostori, garaže, garažna mjesta i drugo).

### **OBVEZNIK POREZA NA NEPOKRETNOSTI**

#### **Član 4**

Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti upisan u katastru nepokretnosti, odnosno drugoj evidenciji nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi i dr.) na dan 1 januara godine za koju se porez utvrđuje.

Ako više lica ima susvojninu na istoj nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu.

Ako više lica ima zajedničku svojninu na istoj nepokretnosti, svako od tih lica je obveznik poreza na nepokretnosti u jednakim djelovima.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako je vlasnik nepokretnosti nepoznat, nije određen ili je preminuo, odnosno, prestao da postoji obveznik poreza na nepokretnosti je korisnik te nepokretnosti.

Obveznik poreza na nepokretnosti koje su stečene na osnovu ugovora o fiducijarnom prenosu prava svojine, odnosno ugovora o finansijskom lizingu je fiducijarni prenosilac prava svojine, odnosno primalac lizinga.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, obveznik poreza na nepokretnosti je i korisnik nepokretnosti u državnoj svojini koji je u katastru nepokretnosti upisan kao nosilac prava korišćenja, trajnog korišćenja nepokretnosti, odnosno nosilac prava korišćenja nepokretnosti po osnovu dugoročnog zakupa.

### **OSNOVICA POREZA NA NEPOKRETNOSTI**

#### **Član 5**

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje, koja se utvrđuje množenjem korisne površine nepokretnosti sa prosječnom tržišnom cijenom m<sup>2</sup> nepokretnosti.

Ovako utvrđena vrijednost umanjuje se po osnovu starosti objekta i koriguje koeficijentom kvaliteta objekta i koeficijentom lokacije.

Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> nepokretnosti se određuje na osnovu Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list CG", broj 36/11, 66/15 i 39/17).

### **KRITERIJUMI ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI**

#### **Član 6**

Osnovni kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti su definisani u članu 6 Zakona o porezu na nepokretnosti.

### **KOREKTIVNI KOEFICIJENTI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI**

#### **Član 7**

Ukoliko organ nadležan za poslove statistike za Opštinu Žabljak ne objavi prosječnu tržišnu cijenu m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta u opštini Žabljak, ista se utvrđuje primjenom opštinskog koeficijenta nepokretnosti koji iznosi **0.72**.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija iznosi **1.50**.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> pomoćnog objekta, nestambenog prostora, garaže, garažnog mjesta, podruma i nepokretnog privremenog objekta iznosi **0.50**.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> objekta u izgradnji iznosi **1.00**.

## KRITERIJUM LOKACIJE ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

### Član 8

Koeficijent lokacije za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, u zavisnosti od sledećih zona iznosi:

**1. I zona** - za nepokretnosti - (objekti i zemljište), koji obuhvataju prostor u granicama od ulice Narodnih heroja (prilazni put Hotelu Planinka iz pravca Pljevalja) u pravcu stadiona u Ravnom Žabljaku, pravac upravne zgrade Nacionalnog parka "Durmitor", dalje nastavlja ulicom Jovana Cvijića, pa ulicom Njegoševom do hotela "Soa", nastavlja granicom između naselja i Nacionalnog parka do gradskog rezervoara za vodu, a zatim do osnovne škole "Dušan Obradović" (do ograde dvorišta) i produžava brdom do raskrsnice ulica Božidara Žugića i Tripka Džakovića, zatim nastavlja ulicom Božidara Žugića do Autobuske stanice i početka ulice Jezero-šaranskog bataljona pa pravcem do Doma zdravlja u Žabljaku i dalje nastavlja do početne tačke (ulice Narodnih Heroja- prilazni put hotela Planinka iz pravca Pljevalja) - iznosi **1,20**.

**2. IB zona** - za nepokretnosti - (objekti i zemljište) koji obuhvataju prostor u granicama Ivan Do, kompleks Vojnog odmarališta i prostor do granice prve A zone, zatim od gradskog rezervoara za vodu ide granicom naselja i Nacionalnog parka "Durmitor" do Vljakove krivine pa ulicom Svetog Save i ulicom Jezero-šaranskog bataljona i dalje granicom prve A zone do gradskog rezervoara za vodu - iznosi **1,10**.

**3. II zona** - za nepokretnosti - (objekti i zemljište) koji obuhvataju prostor u granicama Obuhvata prostor od Vljakove krivine u pravcu Junča Dola do prezide i ide u pravcu TS 110 do Gorskog oka, i naselja: Petrova Strana, Prisoje, Pitomine, Lučevača, Javorovača, Pejov Do, Tmajevci, Motički Gaj, Razvršje i Meždo I - iznosi **1.00**.

**4. III zona** - za nepokretnosti - (objekti i zemljište) koji obuhvataju prostor u granicama obuhvata naselja: Tepačko Polje, Kovačka Dolina, Uskoci, Čarkovo Polje i Banovice - iznosi **0,90**.

**5. IV zona** - za nepokretnosti - (objekti i zemljište) koji obuhvataju prostor u granicama naselja Njegovuda, Vrela, Virak, Borje, Javorje i Pošćenski kraj - iznosi **0,80**.

**6. V zona** - Obuhvata ostala naselja i zemljište na području Prostornog plana opštine Žabljak: Palež, Podgora, Ninkovići, Bosača, Nadgora, Tepca, Mala Crana Gora, Novakovići, Šaransko područje (Brajkovača, Dobri Nugo, Gomile, Gradina, Krš, Pašino Polje, Rasova, Rudanca, Suvodo, Šljivansko i Zminica) - iznosi **0.70**.

## KRITERIJUM KVALITETA ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

### Član 9

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti - objekta određuje se tako što se ukupan broj bodova utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta dijeli sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat, koji bez bodova za elemente koji uvećavaju vrijednost objekta po osnovu kvaliteta iznosi 465.

Elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta su:

#### 1. Konstrukcija zgrade:

- 1.1. montažne zgrade (drvene, limene, metalne) .....120;
- 1.2. zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala ..... 180;
- 1.3. klasična gradnja (tvrdi materijal) .....220;

#### 2. Obrada zgrade (eksterijer):

- 2.1. klasična fasada .....10;
  - 2.2. fasadna cigla, na više od 50% površine objekta .....20;
  - 2.3. vještački kamen, na više od 50% površine objekta .....30;
  - 2.4. prirodni kamen, mermer, na više od 50% površine objekta ..... 40.
3. **Objekat ima krov** (uključujući i ravan krov) .....10.

#### 4. Oprema građevinskih objekata:

- 4.1. prozori
  - 4.1.1 PVC, eloksirana .....15;
  - 4.1.2 drvena stolarija .....10.
- 4.2. unutrašnja vrata
  - 4.2.1 unutrašnja vrata drvena standardana .....10;
  - 4.2.2 puna vrata od tvrdog drveta .....20.
- 4.3. spoljašnja vrata:
  - 4.3.1 drvena .....5;
  - 4.3.2 blindirana vrata .....10.
- 4.4. podovi:
  - 4.4.1 podovi od opeke, betona, cementa .....10;
  - 4.4.2 podovi od parketa .....20;
  - 4.4.3 podovi od pločica, daske, brodski pod, laminata .....15.

#### 5. Sanitarna oprema:

- 5.1. uređeno komplet kupatilo po stanu (tuš, kada, wc) .....20;
- 5.2. djelimično urađeno kupatilo po stanu (wc) .....10.

#### 6. Vodovod:

6.1. vodovodna instalacija priključena na bunar .....	10;
6.2. vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu .....	20.
<b>7. Kanalizacija:</b>	
7.1. kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu.....	20;
7.2. kanalizacija priključena na septičku jamu .....	10.
<b>8. Električna i telefonska instalacija:</b>	
8.1. električna instalacija .....	20;
8.2. telefonska instalacija.....	5.
<b>9. Grijanje:</b>	
9.1. centralno grijanje .....	35;
9.2. ostali načini grijanja .....	10.
<b>10. Lift u zgradi .....</b>	<b>15.</b>

**Elementi koji uvećavaju kvalitet objekta iz stava 2 ovog člana su:**

1. izlaz na asfaltni put, odnosno trotoar .....	30;
2. uređen parking prostor .....	10;
3. uređeno dvorište i ograda.....	10;
4. uređeni sportski tereni ili bazen.....	40.

**Elementi za utvrđivanje kvaliteta za objekte u izgradnji su:**

1. Prva ploča sa zidovima.....	60;
2. Druga ploča.....	60;
3. Postavljen krov .....	30;
4. Spoljašnja strana (malter) .....	10;
5. Vrata i prozori.....	10;
6. Vodoinstalacije.....	10;
7. Elektroinstalacija.....	10;
8. Unutrašnja strana (malter) .....	10;
9. Uređeni podovi .....	10;
10. Uređeno kupatilo.....	10;
11. Uređena stepeništa i balkoni .....	10;
12. Unutrašnje krećenje.....	10.

**Član 10**

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta iznosi:

1. građevinsko zemljište.....	1,00;
2. poljoprivredno zemljište	
2.1 njiva, vrt, voćnjak .....	0,80;
2.2 livada.....	0,70;
2.3 pašnjak.....	0,60;
3. šumsko zemljište.....	0,80;
4. ostalo zemljište .....	0,20.

**KOEFICIJENT UMANJENJA ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI**

**Član 11**

Koeficijent umanjjenja za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti – građevinskog objekta po osnovu starosti uvećava se za 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije i iznosi najviše 60%.

**PORESKE STOPE**

**Član 12**

Stopa poreza na nepokretnosti primjenjuje se na utvrđenu tržišnu vrijednost, i iznosi za:

**1. Građevinske objekte:**

1.1 stambeni objekat i stan koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja .....	0,27%;
1.2 stambeni objekat, odnosno stan koji je poreskom obvezniku jedini stambeni objekat odnosno stan na teritoriji Crne Gore, pod uslovom da poreski obveznik ima prijavljeno prebivalište, odnosno stalni boravak na teritoriji Crne Gore .....	0,27 %;
1.3 sekundarni stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište ili mjesto stalnog nastanjenja poreskog obveznika .....	0,54 %;
1.4 bespravni objekat kojim se rješava stambeno pitanje iznosi .....	0,33 %;
1.5 bespravni objekat kojim se ne rješava stambeno pitanje iznosi .....	0,86%;
1.6 poslovni objekat i poslovne prostorije .....	0,41 %;
1.7 proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) .....	0,25%
1.8 stovarišta, skladišta i magacini .....	0,25 %
1.9 stambeno – poslovni objekat .....	0,40%;
1.10 garaže, garažna mjesta, podrumi, nestambeni prostor, pomoćni objekti .....	0,25%;
1.11 objekat u izgradnji .....	0,25%;
1.11 nepokretni privremeni objekat .....	0,25%;

**2. Zemljište:**

2.1 građevinsko .....	0,40%;
2.1.1 neizgrađeno građevinsko zemljište .....	0,50%;

2.2 poljoprivredno .....	0,25%;
2.3 šumsko.....	0,26%;
2.4 ostalo .....	0,25%.

#### **PORESKE OLAKŠICE**

##### **Član 13**

Porez na nepokretnosti na stambenom objektu, odnosno stanu koji je prebivalište ili mjesto stalnog boravka poreskog obveznika, umanjuje se za 20% za poreskog obveznika i po 10% za svakog člana domaćinstva, a najviše do 50% poreske obaveze.

Porez na nepokretnosti se ne plaća ako ukupno godišnje poresko zaduženje utvrđeno rješenjem o porezu na nepokretnosti nadležnog organa za godinu za koju se porez utvrđuje ne prelazi 5,00 eura.

#### **UTVRĐIVANJE, NAPLATA I KONTROLA POREZA**

##### **Član 14**

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima vrši organ lokalne uprave nadležan za lokalne javne prihode.

##### **Član 15**

Uplata sredstava poreza na nepokretnosti vrši se na račun Budžeta Opštine Žabljak shodno propisu kojim se uređuje način uplate javnih prihoda.

#### **PORESKA PRIJAVA**

##### **Član 16**

Obrasci poreskih prijava za utvrđivanje poreza na nepokretnosti - PPN1 i PPN2 - su sastavni dio ove odluke.

#### **SHODNA PRIMJENA PROPISA**

##### **Član 17**

Na sva pitanja koja se odnose na predmet oporezivanja, poreskog obveznika, poresku osnovicu, oslobađanja, olakšice, kaznene odredbe i druga pitanja koja nijesu uređena ovom odlukom, primjenjivaće se odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti.

#### **ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Član 18**

Početak primjene ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj 16/12, 21/13 i 1/16)

##### **Član 19**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG-Opštinski propisi", a primjenjivaće se od 01.01.2020. godine.

Broj: 030/19-01-563  
Žabljak, 25.12.2019.godine

**SKUPSTINA OPSTINE ZABLJAK**  
**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,**  
Tomčić Vidoje, s.r.