



CRNA GORA  
OPŠTINA ŠAVNIK  
- **Predsjednik** -  
Br. 02-031-4298/1  
Šavnik, 08.11.2019. godine

Na osnovu člana 167 Statuta opštine Šavnik („Službeni list CG-opštinski propisi“, br. 31/18 i člana 22 stav 1 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova („Službeni list CG-opštinski propisi“, br. 23/15), Predsjednik opštine Šavnik, **donosi**

### ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Nacrt Odluke o porezu na nepokretnosti (u daljem tekstu: Nacrt Odluke) u tekstu koji je pripremila Uprava lokalnih javnih prihoda.
2. Nacrt Odluke stavlja se na javnu raspravu, u trajanju od 15 dana počev od 11.11.2019.godine zaključno sa 25.11.2019.godine.
3. Centralna javna rasprava o Nacrtu Odluke održaće se 25.11.2019.godine, sa početkom u 12:00 časova u zgradi Opštine Šavnik-Sala SO Šavnik.
4. Javnu raspravu organizovaće Uprava lokalnih javnih prihoda, prema Programu javne rasprave koja je prilog ovog Zaključka.
5. Ovaj zaključak, radi realizacije, dostaviti Upravi lokalnih javnih prihoda.
6. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

#### Prilog:

- Program javne rasprave

#### DOSTAVITI:

- Upravi lokalnih javnih prihoda;
- Web site Opštine Šavnik;
- Oglasna tabla;
- U spise;
- a/a.



**PREDSJEDNIK,**  
Mijomir Vujačić



CRNA GORA  
OPŠTINA ŠAVNIK  
- **Predsjednik**-  
Br. 02-031-4298/2  
Šavnik, 08.11.2019. godine

Na osnovu člana 167 Statuta opštine Šavnik („Službeni list CG-opštinski propisi“, br. 31/18) i člana 22 stav 1 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova („Službeni list CG-opštinski propisi“, br. 22/15), Predsjednik opštine Šavnik, donosi

**PROGRAM ODRŽAVANJA JAVNE RASPRAVE  
o Nacrtu Odluke o porezu na nepokretnosti**

1. Uprava lokalnih javnih prihoda sprovodi javnu raspravu o Nacrtu Odluke o porezu na nepokretnosti ( u daljem tekstu: Nacrt Odluke)
2. Tekst Nacrta Odluke biće postavljen na sajtu Opštine Šavnik [www.savnik.me](http://www.savnik.me).
3. Tekst Nacrta Odluke dostaviti Službi za Skupštinske poslove, radi dostavljanja Nacrta Odluke i Programa Klubovima odbornika Opštine Šavnik;
4. Javna rasprava o Nacrtu Odluke trajeće 15 (petnaest) i biće organizovana u periodu od 09.11.2019.godine, zaključno sa 25.11.2019.godine.
5. Za vrijeme trajanja javne rasprave uvid u Nacrt Odluke može se izvršiti svakog radnog dana u vremenu od 10:00do 13:00 časova u zgradi Opštine Šavnik – Uprava lokalnih javnih prihoda ( prizemlje -kancelarija broj 4).
6. Centralna javna rasprava održaće se u zgradi Opštini Šavnik-Sala Skupštine opštine Šavnik, 25.11.2019.godine, sa početkom u 12:00 časova
7. Zainteresovani subjekti mogu svoje komentare, mišljenja, primjedbe i sugestije dostaviti:

- na javnoj raspravi koja će biti organizovana prema gore navedenim terminima;
- u pisanoj formi putem pošte, na adresu: Opština Šavnik-Uprava lokalnih javnih prihoda, Šavnik b.b., 81450 Šavnik;
- putem e-mail adrese: [sosavnik@t-com.me](mailto:sosavnik@t-com.me);
- u neposrednoj komunikaciji sa službenicima Uprave lokalnih javnih prihoda, svakog radnog dana od 10:00 do 13:00 časova;

Uprava lokalnih javnih prihoda će razmotriti pristigle primjedbe, predloge i sugestije učesnika javne rasprave, nakon čega će sačiniti Izvještaj o sprovednoj javnoj raspravi sa primjedbama, predlozima i sugestijama učesnika u svim fazama donošenja akta, razlozima njihovog eventualnog neprihvatanja i isti objaviti na sajtu Opštine Šavnik [www.savnik.me](http://www.savnik.me) u roku od tri dana od dana izrade.

  
**PREDSJEDNIK,**  
Mijomir Vujačić

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19), člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18 i 34/19) i člana 35 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Šavnik ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 31/2018), Skupština Opštine Šavnik, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2019. godine, donijela je

## **O D L U K U** **o porezu na nepokretnosti**

### **Opšte odredbe**

#### **Član 1.**

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

Prihodi od poreza na nepokretnosti iz stava 1 ovog člana pripadaju budžetu Opštine Šavnik.

### **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.

### **Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> nepokretnosti i korektivni koeficijenti za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti**

#### **Član 3**

Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta - stambenog objekat i prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> zemljišta, utvrđuje se u skladu sa Uredbom o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Opštinski koeficijent nepokretnosti za određivanje prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> - stambenog objekta, ukoliko organ nadležan za poslove statistike za Opštinu Šavnik ne objavi prosječnu cijenu m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta u Opštini Šavnik, iznosi 0,29.

Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija utvrđuje se na način što se prosječna tržišna cijene m<sup>2</sup> stambenog objekta u Opštini Šavnik, koriguje koeficijentom 1,10.

Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> pomoćnog objekta, nestambenog prostora, garaže, garažnog mjesta i podruma, utvrđuje se na način što se prosječna tržišna cijene m<sup>2</sup> stambenog objekta u Opštini Šavnik, koriguje koeficijentom 0,40.

Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> objekta u izgradnji, nepokretnog privremenog objekta, utvrđuje se na način što se prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> stambenog objekta u Opštini Šavnik, koriguje koeficijentom 0,30.

#### **Član 4**

Koeficijent lokacije za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, određuje se prema zonama utvrđenim Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, iznosi:

Građevinski objekti:

1. I zona – 1,50
2. II i III zona 0,90

Zemljište:

1. I zona – 1,00
2. II I III zona 0,20

Prva zona obuhvata prostor koji pripada urbanističkim zonama 1, 2, 3, 4, 5, i 6 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik - jug i urbanističkim zonama 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik - sjever.

Druga i treća zona obuhvataju prostor koji nije obuhvaćen I zonom.

## Član 5

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) 50 bodova;
- 1.2. zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala 200 bodova;
- 1.3. klasična gradnja (tvrdi materijal) 240 bodova;

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

- 2.1. klasična fasada 10 bodova;
- 2.2. fasadna cigla, na više od 50% površine objekta 15 bodova;
- 2.3. fasada obložena kamenom, na više od 50% površine objekta 20 bodova;
- 2.4. fasada obložena mermerom, na više od 50% površine objekta 55 bodova;

### **3. Oprema građevinskog objekta**

#### **3.1 prozori**

- 3.1.1 PVC, eloksirana 25 bodova;
- 3.1.2 drvena stolarija 10 bodova;

#### **3.2 spoljašna vrata**

- 3.2.1 eloksirana, blindirana vrata 25 bodova;
- 3.2.2 drvena 5 bodova;

### **4. Sanitarna oprema**

- 4.1. uređeno komplet kupatilo po stanu (tuš, kada, wc) 20 bodova ;
- 4.2. djelimično urađeno kupatilo po stanu (wc) 10 bodova.

### **5. Vodovod:**

- 5.1. vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu 20 bodova;
- 5.2. vodovodna instalacija priključena na bunar 5 bodova;

### **5. Kanalizacija:**

- 5.1. kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu 25 bodova;
- 5.2. kanalizacija priključena na septičku jamu 5 bodova.

### **6. Električna instalacija**

- 6.1. Električna instalacija 5 bodova.

### **7. Telefonska instalacija**

- 7.1 Telefonska instalacija 10 bodova

### **8. Grijanje:**

- 8.1. centralno grijanje 40 bodova;
- 8.2. ostali načini grijanja 10 bodova;

### **9. Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta:**

- 9.1. prilaz asfaltnim putem 20 bodova;;
- 9.2. uređeni sportski tereni ili bazen 40 bodova.

## Član 6

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta iznosi:

1. građevinsko zemljište, zavisno od stepena komunalne opremljenosti, sledećim elementima: kanalizacija, vodovod, el. energije, asfaltni put.

- građevinsko zemljište koje je potpuno komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, el. energije, asfaltni put) ..... 1,00;
- građevinsko zemljište koje je djelimično komunalno opremljeno (dva od četiri gore navedena elementa) ..... 0,70;
- ostalo građevinsko zemljište ..... 0,50.

2. poljoprivredno zemljište:

- njiva, oranica, bašta, voćnjak ..... 1,50;
- livada ..... 0,50;
- pašnjak ..... 0,20;
- ostalo zemljište ..... 0,10;
- šumsko zemljište ..... 1,10.

## Član 7

Shodno Uredbi o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, vrijednost građevinskog objekta, utvrđena u skladu sa čl. 3 uredbe, umanjuje se po osnovu starosti objekta za 1% za svaku godinu starosti, ili godinu poslednje rekonstrukcije, s tim da umanjenje može iznositi najviše 60% vrijednosti objekta.

## Poreske stope

### Član 8

Na utvrđenu tržišnu vrijednost primjenjuje se poreska stopa i to:

1. Građevinski objekti:

- za stambeni objekat, stan ..... 0,35%;
- za bespravni objekat kojima se rješava stambeno pitanje ..... 0,35%;
- za bespravni objekat kojima se ne rješava stambeno pitanje ..... 0,40%;
- za poslovni objekat, poslovne prostorije, stambeno-poslovni objekat i drugi objekti ..... 0,40%;
- proizvodni objekti ( hale i druge prostore za obavljanje proizvodne djelatnosti) ..... 0,25%;
- stovarišta, skladišta, magacini ..... 0,25%;
- pomoćni objekti, garaže, garažna mjesta, podrumi, nestambeni prostor, ..... 0,25%;
- objekat u izgradnji i nepokretni privremeni objekat i drugi objekti ..... 0,25%

2. Zemljište:

- poljoprivredno zemljište ..... 0,25%;
- šumsko zemljište ..... 0,25%;
- građevinsko zemljište ..... 0,50%;
- ostalo zemljište ..... 0,25%.

## Utvrđivanje osnovice poreza na nepokretnosti za obveznika koji vodi poslovne knjige

### Član 9

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznike koji vode poslovne knjige utvrđuje se na način propisan članom 15 Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

## **Poreska stopa za obveznika koji vodi poslovne knjige**

### **Član 10**

Na vrijednost nepokretnosti, poreskih obveznika iz člana 9 ove Odluke, koja je prikazana u njihovnim poslovnim knjigama, primjenjuje se poreska stopa u visini od 0,40% za građevinske objekte, a za zemljište primjenjuje se poreska stopa u visini od 1%.

## **Poreske olakšice**

### **Član 11**

Stopa poreza na nepokretnosti za nepokretnosti čiji je vlasnik ili korisnik lice upisano u registar poljoprivrednih proizvođača, pravno lice ili preduzetnik koji se bavi proizvodnjom, doradom, pakovanjem ili preradom poljoprivrednih proizvoda proizvedenih u Crnoj Gori, a koje se koriste za obavljanje ove djelatnosti, poreska stopa utvrđena članom 8 ove Odluke umanjuje se za 90%.

## **Utvrđivanje, naplata i kontrola poreza**

### **Član 12**

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima vrši Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Šavnik.

### **Član 13**

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

## **Poreska prijava**

### **Član 14**

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

## **Shodna primjena propisa**

### **Član 15**

Na sva pitanja koja se odnose na predmet oporezivanja, poreskog obveznika, poresku osnovicu, oslobađanja, olakšice, kaznene odredbe, žalbeni postupak, inspeksijski nadzor, prinudna naplata i druga pitanja koja nijesu uređena ovom odlukom, primjenjivaće se odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti i Zakon o poreskoj administraciji.

## **Prelazne i završne odredbe**

### **Član 16**

Odredbe čl. 8 stav 1 tačka 1 alineja 2 i 3 primjenjivaće se do stupanja na snagu opštinskog propisa o utvrđivanju naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte.

### **Član 17**

Danom početka primjene ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 26/16).

Postupci utvrđivanja poreza na nepokretnosti koji nijesu pravosnažno okončani do dana stupanja na snagu ove Odluke, okončaće se u skladu sa odredbama Odluke koja je važila u vrijeme pokretanja postupka.

### **Član 18**

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

Br. \_\_\_\_\_

Šavnik, \_\_\_\_\_ 2019. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE ŠAVNIK**

predsjednik

Jugoslav Jakić s.r.

## OBRAZLOŽENJE

**I PRAVNI OSNOV:** Pravni osnov za donošenje Odluke o porezu na nepokretnosti u Opštini Šavnik sadržan je u odredbama Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, broj 02/18) i čl. 35 st.1 tačka 8 Statuta Opštine („Službeni list CG - opštinski propisi“, broj 31/18).

Član 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisuje da porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

Član 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisuje da skupština donosi propise i druge opšte akte, a tačka 8 da uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Član 35 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Šavnik, propisuje da Skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode, a član 46 stav 1 propisuje akta koja Skupština donosi u vršenju poslova iz svog djelokruga.

**II RAZLOZI ZA DONOŠENJE:** Skupština Crne Gore je 4. aprila 2019. godine donijela Zakon o porezu na nepokretnosti. Članom 26 Zakona je propisano da će se propisi za njegovo sprovođenje donijeti najkasnije u roku od šest mjeseci od njegovog stupanja na snagu. Kako je jedan od propisa za sprovođenje ovog zakona odluka o porezu na nepokretnosti, pristupilo se radu na ovoj odluci.

## III SADRŽAJ ODLUKE

Ovom odlukom uveden je porez na nepokretnosti na teritoriji Opštine Šavnik, uređena upotreba rodno osjetljivog jezika i određeni koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Odlukom su određene poreske stope, poreske olakšice, određen organ lokalne uprave za utvrđivanje, naplatu i kontrolu poreza, utvrđena poreska prijava, kao i shodna primjena propisa i završne odredbe.