



**SDP**  
SOCIJALDEMOKRATSKA PARTIJA CRNE GORE

**KLUB POSLANIKA**

Podgorica, 26.april 2022 godine



CRNA GORA  
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	26. 4.	2022. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	16-2/22-1	
VEZA:		
ŠPA:	453XXXII	
SKRAĆENICA:		PRILOG:

**SKUPŠTINA CRNE GORE**

**Potpredsjednik**

**Ervin Ibrahimović**

Na osnovu člana 93 stav 1 Ustava Crne Gore, a u skladu sa članom 130 Poslovnika Skupštine Crne Gore, podnosimo **PREDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POREZU NA NEPOKRETNOSTI**, radi stavljanja u skupštinsku proceduru.

**Poslanici Socijaldemokratske partije**

**Raško Konjević**

**Draginja Vuksanović Stanković**

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

**Član 1**

U Zakonu o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19) u članu 6 st. 2 i 3 **brišu se**.

**Član 2**

Poslije člana 6 dodaju se sedam novih članova koji glase:

**„Tržišna vrijednost nepokretnosti**

**Član 6a**

Tržišna vrijednost nepokretnosti (građevinskog objekta) određuje se tako što se prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta, zavisno od namjene, množi sa veličinom građevinskog objekta (izražena u m<sup>2</sup>), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se građevinski objekat nalazi, koeficijentom kvaliteta i umanjuje se na osnovu starosti objekta.

Tržišna vrijednost nepokretnosti (zemljišta) određuje se tako što se prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> zemljišta, zavisno od namjene, množi sa površinom zemljišta (izražena u m<sup>2</sup>), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se zemljište nalazi i koeficijentom kvaliteta.

**Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> nepokretnosti**

**Član 6b**

Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> zemljišta određuje se prema:

- prosječnoj tržišnoj cijeni m<sup>2</sup> zemljišta u jedinici lokalne samouprave koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike (u daljem tekstu: Uprava), za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, odnosno
- podacima o cijeni m<sup>2</sup> zemljišta iz ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne tri fiskalne godine koji organ uprave nadležan za poslove naplate poreza dostavlja jedinici lokalne samouprave do 31. januara tekuće godine, a na osnovu reprezentativnog uzorka koji obuhvata podatke iz najmanje tri ugovora o kupoprodaji zemljišta sa teritorije te jedinice lokalne samouprave.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se tržišna cijena m<sup>2</sup> zemljišta ne može uvrđiti na način iz stava 1 ovog člana, prosječnu tržišnu cijenu m<sup>2</sup> zemljišta utvrđuje ovlašćeni vještak za procjenu nepokretnosti.

Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta određuje se za:

1) stambeni objekat na osnovu podataka o:

- prosječnoj tržišnoj cijeni m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave koju objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje; odnosno

- prosječnoj tržišnoj cijeni m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koji objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje i koja se može korigovati opštinskim koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00, za jedinice lokalne samouprave za koje se ne objavljuje prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta;

2) poslovni objekat i stambeno - poslovni objekat na način što se prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 1,00 do 2,00;

3) objekte u izgradnji, pomoćne, nestambene, nepokretne privremene objekte i druge objekte na način što se prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00.

Ukoliko je, prema podacima Uprave, prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> nepokretnosti u odnosu na prethodnu godinu povećana za više od 20%, opština može poresku osnovicu utvrditi na osnovu prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> nepokretnosti za tri godine koje prethode godini za koju se porez utvrđuje, a koje objavljuje Uprava.

### **Veličina nepokretnosti**

#### **Član 6c**

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se prema veličini nepokretnosti koja predstavlja površinu nepokretnosti izraženu u m<sup>2</sup>, a koja je upisana u jedinstvenu javnu evidenciju nepokretnih stvari (u daljem tekstu: katastar nepokretnosti), odnosno drugim evidencijama nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi, i dr.).

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako u evidencijama iz stava 1 ovog člana nema podataka ili ako ti podaci ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, veličina nepokretnosti se određuje u postupku utvrđivanja poreske obaveze, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

### **Mjesto gdje se nepokretnost nalazi**

#### **Član 6d**

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se prema mjestu (zoni) gdje se ta nepokretnost nalazi, na način što se prosječna tržišna cijena nepokretnosti može korigovati koeficijentom lokacije u rasponu od 0,10 - 5,00.

### **Kvalitet nepokretnosti**

#### **Član 6e**

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se prema kvalitetu nepokretnosti, odnosno elementima koji uvećavaju, odnosno umanjuju vrijednost nepokretnosti, na način što se prosječna tržišna cijena nepokretnosti može korigovati koeficijentom, i to za:

- građevinsko zemljište, u zavisnosti od stepena komunalne opremljenosti, koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00;

- poljoprivredno i drugo zemljište, u zavisnosti od kulture zemljišta upisane u katastru nepokretnosti, koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00;
- građevinske objekte i posebne djelove stambene zgrade, u zavisnosti od stepena komunalne opremljenosti, tipa gradnje - tvrda gradnja, montažna, spratnost građevinskog objekta, i sl., koeficijentom u rasponu od 0,10 do 3,00.

### **Drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti**

#### **Član 6f**

Tržišna vrijednost nepokretnosti umanjuje se za 1,00 % za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije.

Tržišna vrijednost nepokretnosti iz stava 1 ovog člana, može se umanjiti najviše do 60,00% od vrijednosti objekta.

### **Utvrđivanje osnovice poreza na nepokretnosti koje se vode u poslovnim knjigama**

#### **Član 6g**

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznika poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige utvrđuje se na način da se kao tržišna vrijednost te nepokretnosti uzima vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednost), sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti.

Ako obveznik poreza na nepokretnosti u poslovnim knjigama vrijednost nepokretnosti ne iskaže u skladu sa stavom 1 ovog člana, ili ne podnese poresku prijavu, porez na nepokretnosti obračunava se u skladu sa čl. 6a i 6b ovog Zakona, odnosno zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Izuzetno, ako se poreska osnovica ne može odrediti na način iz stava 2 ovoga člana, osnovica poreza na nepokretnosti će se odrediti na osnovu procjene ovlašćenog vještaka za procjenu nepokretnosti.“

#### **Član 3**

Poslije člana 28 dodaje se novi član 28a koji glasi:

“U pogledu utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti, prema poreskim obveznicima kojima nije utvrđena obaveza po osnovu poreza na nepokretnosti, kao i u postupcima koji nijesu pravosnažno okončani, primjenjivaće se odredbe članova od 6 do 6g ovog Zakona.“

#### **Član 4**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

## **OBRAZLOŽENJE**

### **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 druga pitanja od interesa za Crnu Goru.

### **II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Osnovni razlog za donošenje ovog zakona je što je Ustavni sud Crne Gore donio Odluku kojom je ukinuta Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11, 66/15 i 39/17), koja je prestala da važi 11.3.2022. godine, odnosno danom objavljivanja ove Odluke u "Službenom listu Crne Gore" (broj 26/22).

Članom 152 Ustava Crne Gore, propisano da kad Ustavni sud utvrdi da zakon nije u saglasnosti sa Ustavom i potvrđenim i objavljenim međunarodnim ugovorima, odnosno da drugi propis nije saglasan sa Ustavom i zakonom, taj zakon i drugi propis prestaje da važi danom objavljivanja odluke Ustavnog suda. U stavu 2 istog člana je propisano da zakon ili drugi propis, odnosno pojedine njihove odredbe, za koje je odlukom Ustavnog suda utvrđeno da nijesu saglasne sa Ustavom ili zakonom, ne mogu se primjenjivati na odnose koji su nastali prije objavljivanja odluke Ustavnog suda ako do tog dana nijesu pravosnažno riješeni.

Polazeći od navedenog, pošto je Uredba koju je Ustavni sud ukinuo svojom odlukom bila osnov za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, bilo je neophodno stvoriti zakonske uslove za utvrđivanje i naplatu poreza na nepokretnost kako za 2022. godinu, tako i u postupcima koji nijesu pravosnažno okončani. U suprotnom, opštine neće moći da utvrđuju obavezu i naplaćuju prihode po osnovu poreza na nepokretnosti.

### **III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA**

Član 1 – Ovom odredbom brisane su odredbe da bliže kriterijume i metodologiju za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti propisuje Vlada Crne Gore, kao i da se metodologija usklađuje sa tržišnim uslovima najmanje jednom u tri godine, iz razloga jer je u članu 2 Predloga zakona dodato novih sedam članova koja precizno uređuju ta pitanja.

Član 2 – Odredbama ovog člana dodato je novih sedam članova. Novim članom 6a uređen je način utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti (građevinskih objekata i zemljišta), na način da se prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> nepokretnosti, zavisno od namjene, množi sa veličinom nepokretnosti izraženom u m<sup>2</sup>, a nakon toga se koriguje, za građevinski objekat - koeficijentom mjesta gdje se građevinski objekat nalazi, koeficijentom kvaliteta i umanjuje se na osnovu starosti objekta, dok se za zemljište koriguje koeficijentom mjesta gdje se zemljište nalazi i koeficijentom kvaliteta. Kroz posebne članove razrađeni su navedeni

osnovni elementi za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti: prosječna tržišna vrijednost m<sup>2</sup> nepokretnosti (član 6b), veličina nepokretnosti (član 6c), mjesto gdje se nepokretnost nalazi (član 6d), kvalitet nepokretnosti (član 6e), drugi elementi koji mogu uticati na tržišnu vrijednost nepokretnosti (član 6f). Posebnim članom (član 6g) utvrđena je osnovica poreza na nepokretnosti koje se vode u poslovnim knjigama.

Član 3 – Ovom odredbom je definisana prelazna odredba da će se, u pogledu utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti, prema poreskim obveznicima kojima nije utvrđena obaveza po osnovu poreza na nepokretnosti, kao i u postupcima koji nijesu pravosnažno okončani, primjenjivati odredbe članova od 6 do 6g ovog Zakona. Na taj način prevazićiće se problem izazvan ukidanjem Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11, 66/15 i 39/17), i obezbijediće se mogućnost utvrđivanja i naplate poreza na nepokretnost za 2022. godinu i prethodni period.

Član 4 – Ovom odredbom je definisana završna odredba da zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

#### **IV USAGLAŠENOST SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA**

Predmetnim zakonom nije potrebno vršiti usaglašavanje sa evropskim zakonodavstvom i međunarodnim konvencijama.

#### **V PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA**

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbijediti dodatna sredstva iz Budžeta Crne Gore.

#### **VI JAVNI INTERES ZA POVATNO DEJSTVO ZAKONSKE ODREDBE**

Odredbom člana 3 predloga zakona (novi član 28a) predloženo je da će se, u pogledu utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti, prema poreskim obveznicima kojima nije utvrđena obaveza po osnovu poreza na nepokretnosti, kao i u postupcima koji nijesu pravosnažno okončani, primjenjivati odredbe članova od 6 do 6g ovog Zakona. Navedena odredba ima povratno dejstvo za što postoji javni interes. Ovo sa razloga što je neophodno obezbijediti pravne pretpostavke za utvrđivanje i naplatu poreza na nepokretnosti koji je osnovni prihod jedinica lokalne samouprave, a iz kojih se finansiraju poslovi i usluge koje su opštine, u skladu sa zakonom, dužne da vrše u interesu građana i privrednih subjekata, zbog čega postoji javni interes za povratno dejstvo zakonske odredbe.

Predloženom odredbom se prevazilazi pravna praznina nastala ukidanjem Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list

Crne Gore", br. 36/11, 66/15 i 39/17), od strane Ustavnog suda, i omogućuje se donošenje zakonitih rješenja za poreze na nepokretnosti za 2022. godinu i prethodni period. Član 116 Ustava Crne Gore je propisao da se opština finansira iz sopstvenih prihoda i sredstava države. Porez na nepokretnost je sopstveni prihod opštine i jedan od najznačajnijih primitaka budžeta opština. Porez na nepokretnost, zajedno sa drugim tekućim prihodima, služi za pokriće tekućih rashoda opštinskih budžeta i otplatu duga, osim otplate dugoročnih kredita. Usljed navedenog, očigledan je javni interes da se obezbijedi povratno dejstvo člana 3 Predloga zakona (novi član 28a).

## **PREGLED ODREDBI ZAKONA O POREZU NA NEPOKRETNOSTI KOJE SE MIJENJAJU**

Kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

### **Član 6**

Osnovni kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti su:

- 1) prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> nepokretnosti;
- 2) namjena nepokretnosti;
- 3) veličina nepokretnosti;
- 4) mjesto gdje se nepokretnost nalazi;
- 5) kvalitet nepokretnosti i
- 6) drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti.

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).

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