

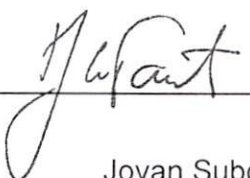
SKUPŠTINA CRNE GORE
g-dinu Andriji Mandiću

CRNA GORA	
SKUPŠTINA CRNE GORE	
PRILJEŽ: 4. 11.	20. 25. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ: 16-2/25-3	
VEZA:	
EPA: 701XXVIII	
SKUPŠTINICA:	PRILOG:

Na osnovu člana 93 stav 1 Ustava Crne Gore i člana 130 Poslovnika Skupštine Crne Gore podnosim **PREDLOG ZAKONA O DOPUNI ZAKONA O POREZU NA NEPOKRETNOSTI**, radi stavljanja u skupštinsku proceduru.

Podgorica, 04.11.2025. godine

POS LANIK:


Jovan Subotić

ZAKON
O DOPUNI ZAKONA O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

Član 1

U Zakonu o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG br. 25/19, 49/22, 152/22 i 118/25) u članu 6b stav 3 tačka 3 poslije riječi „nepokretne privremene“ dodaju se riječi: „i inženjerske“.

Član 2

Ovaj zakon stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

OBRAZLOŽENJE

I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje Zakona o dopuni Zakona o porezu na nepokretnosti sadržan je u članu 142 stav 3 Ustava Crne Gore, kojim je predviđeno da se porezi i druge dažbine mogu uvoditi samo zakonom.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Odredbama Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG br. 25/19, 49/22, 152/22 i 118/25), propisuje se obaveza plaćanja poreza na nepokretnosti, dok bliže kriterijume za utvrđivanje poreza na nepokretnosti propisuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave u skladu sa ovim zakonom. Pored navedenog, odredbama citiranog zakona se predviđa da se porez na nepokretnosti plaća na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Crne Gore, a koje nijesu izuzete ovim zakonom. Nepokretnosti na koja se plaća ovaj porez su propisni Zakonom i to su: zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo), građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni, pomoćni, nepokretni privremeni objekti i inženjerski objekti), posebni dijelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, nestambeni prostori, garaže, odnosno garažna mjesta i dr.). Zgrade i drugi građevinski objekti koji su u odvojenom vlasništvu od zemljišta, kao i stambene i poslovne jedinice zgrada mogu se zasebno oporezivati.

Predlogom zakona o dopuni Zakona o porezu na nepokretnosti se predlaže dopuna odredbe o utvrđivanju prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti za inženjerske objekte imajući u vidu da su ti objekti obuhvaćeni Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 118/25), čija rješenja su stupila na snagu 24. oktobra 2025. godine.

Predloženim zakonskim rješenjem će se obezbijediti sprovođenje zakonskih odredbi kada je u pitanju oporezivanje inženjerskih objekata i na taj način omogućiti nadležnim organima jedinica lokalne samouprave da ubiraju prihode po ovom osnovu, u skladu sa Zakonom.

III. USAGLAŠENOST SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Materija obuhvaćena predmetnim zakonom nije izričito regulisana propisima EU.

IV. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Član 1 – Ovim članom se predlaže dopuna odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti i uvodi odredba kojom se propisuje mogućnost utvrđivanja prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti za inženjerske objekte u skladu sa Zakonom.

Član 2 – Ovim članom se predlaže da ovaj zakon stupi na snagu danom objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

V. PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbijediti dodatna sredstva.

VI. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKI

Predlaže se da Skupština Crne Gore, shodno članu 151 Poslovnika Skupštine Crne Gore, donese ovaj zakon po hitnom postupku, imajući u vidu potrebu da se obezbijedi blagovremena primjena ovih odredbi iz razloga utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti za inženjerske objekte koje određuje nadležni organ lokalne uprave na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

PREGLED ODREDBE ZAKONA O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

ČIJE SE DOPUNE PREDLAŽU

Prosječna tržišna cijena m2 nepokretnosti

Član 6b

Prosječna tržišna cijena m2 zemljišta određuje se prema:

- prosječnoj tržišnoj cijeni m2 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 m2 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 m2 zemljišta ne može utvrditi na način iz stava 1 ovog člana, prosječnu tržišnu cijenu m2 zemljišta utvrđuje ovlašćeni vještak za procjenu nepokretnosti.

Prosječna tržišna cijena m2 građevinskog objekta određuje se za:

1) stambeni objekat na osnovu podataka o:

- prosječnoj tržišnoj cijeni m2 novoizgrađenog stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave koju objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje; odnosno

- prosječnoj tržišnoj cijeni m2 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 m2 novoizgrađenog stambenog objekta;

2) poslovni objekat i stambeno - - poslovni objekat na način što se prosječna tržišna cijena m2 stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 1,00 do 2,00;

3) pomoćne, nestambene, nepokretne privremene objekte na način što se prosječna tržišna cijena m2 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 m2 nepokretnosti u odnosu na prethodnu godinu povećana za više od 20%, opština može poresku osnovicu utvrditi na osnovu prosječne tržišne cijene m2 nepokretnosti za tri godine koje prethode godini za koju se porez utvrđuje, a koje objavljuje Uprava.