

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 25/19, 49/22 i 152/22), člana 7 stav 1 tačka 1 Zakona o finansiranju lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 03/19 i 86/22), člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22) i člana 46 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta opštine Rožaje ("Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi", br. 38/18 i 16/21), Skupština opštine Rožaje, na sjednici održanoj dana 25.05.2023.godine, donijela je

ODLUKU O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji opštine Rožaje, propisuje osnovica poreza, stope i koeficijenti korektivnih elemenata za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

Prihodi od poreza na nepokretnosti iz stave 1 ovog člana pripadaju budžetu Opštine Rožaje.

II 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

Porez na nepokretnosti plaća se na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Rožaje, a koje nijesu izuzete ovom Odlukom.

Nepokretnostima iz stava 1 ovog člana smatraju se:

- zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo),
- građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni, objekti u izgradnji, pomoćni, nepokretni privremeni objekti i drugi objekti),
- posebni djelovi 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.

Poreski obveznik

Član 4

Obaveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti upisan u katastar nepokretnosti, odnosno drugoj evidenciji na dan 1. januar godine za koju se porez utvrđuje.

Kad je vlasnik nepokretnosti nepoznat ili nije određen, obveznik poreza je korisnik nepokretnosti.

Ako više lica imaju susvojinu ili zajedničku svojinu na istoj nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu.

Osnovica poreza na nepokretnosti

Član 5

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti, koja predstavlja vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januar godine za koju se porez utvrđuje, a utvrđuje se primjenom osnovnih kriterijuma propisanih Zakonom o porezu na nepokretnosti i ovom Odlukom.

Tržišna vrijednost nepokretnosti

Član 6

Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se na osnovu člana 6a do 6g Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", br. 25/19, 49/22 i 152/22).

III KOREKTIVNI KOEFICIJENTI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Prosječna tržišna cijena nepokretnosti

Član 7

Tržišna vrijednost za zemljište određuje se na osnovu prosječne tržišne cijene m², i to 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 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.

Tržišna vrijednost za građevinske objekte se određuje na osnovu prosječne tržišne cijene m², i to za:

1) 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

2) 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 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;

3) objekte u izgradnji, pomoćne, nepokretne privremene objekte i druge 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.

Tržišna vrijednost za posebne djelove stambene zgrade određuje se 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.

Kriterijumi za određivanje prosječne tržišne cijene m² stambenog i poslovnog objekta

Član 8

Prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave koju objavljuje Uprava (Zavod za statistiku Crne Gore), koriguje se koeficijentom 0,40 za opštinu Rožaje.

Prosječna tržišna cijena m² poslovnog objekta i stambeno poslovnog objekta utvrđuje se tako što se na utvrđenu cijenu iz stava 1 ovog člana primjenjuje koeficijent 1,30.

Prosječna tržišna cijena m² proizvodnog objekta, stovarišta, skladišta i magacina utvrđuje se tako što se na utvrđenu cijenu iz stava 1 ovog člana primjenjuje koeficijent 0,70.

Prosječna tržišna cijena m² pomoćnih objekata, nestambenog prostora, garaže, garažnog mjesta i podruma utvrđuje se tako što se na utvrđenu cijenu iz stava 1 ovog člana primjenjuje koeficijent 0,50.

Prosječna tržišna cijena m² objekta u izgradnji utvrđuje se tako što se na utvrđenu cijenu iz stava 1 ovog člana primjenjuje koeficijent 0,40.

Prosječna tržišna cijena m² privremenog objekta utvrđuje se tako što se na utvrđenu cijenu iz stava 1 ovog člana primjenjuje koeficijent 0,80.

Član 9

Koeficijent lokacije za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti prema zonama iznosi i to:

- Za nepokretnosti-objekte i poslovne prostorije koji pripadaju I zoni primenjuje se koeficijent 1,20%,
- Za nepokretnosti-objekte i poslovne prostorije koji pripadaju II zoni primenjuje se koeficijent 1,10%,
- Za nepokretnosti-objekte i poslovne prostorije koji pripadaju III zoni primenjuje se koeficijent 1,00%,
- Za nepokretnosti-objekte i poslovne prostorije koji pripadaju IV zoni primenjuje se koeficijent 0,90.
- Za nepokretnosti-objekte i poslovne prostorije koji pripadaju V zoni primenjuje se koeficijent 0,80%,
- Za nepokretnost-objekte i poslovne prostorije koji pripadaju VI zoni primenjuje se koeficijent 0,70%,
- Za nepokretnost-objekte i poslovne prostorije koji pripadaju VII zoni primenjuje se koeficijent 0,60%,
- Za nepokretnost-objekte i poslovne prostorije-zona van Gup-a primenjuje se koeficijent 0,50%,

Zone iz člana 9, 10 i 13 ove odluke utvrđene su Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG-Opštinski propisi“ br. 14/15).

Član 10

Koeficijent lokacije za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti-zemljište, u zavisnosti od sljedećih zona iznosi:

1. Poljoprivredno i ostalo zemljište:

-KO Rožaje koeficijent 0,40;

-KO Ibarac I i KO Ibarac II koeficijent 0,35;

-KO Balotiće, Bać, Bašča, Besnik, Bijela Crkva, Biševo, Bukovica, Daciće, Donja Lovnica, Gornja Lovnica, Grahovo I, Grahovo II, Grižica, Jablanica, Kalače, Koljeno I, Koljeno II, Paučina, Plunci I, Plunci II, Radetina, Seošnica, Vuča, primenjuje se koeficijent 0,30;

2. Šumsko zemljište koeficijent 0,50.

3. Građevinsko zemljište:

-u KO Rožaje koeficijent 1.00;

-u KO Ibarac I i Ibarac II 0,80;

-U ostalim KO 0,35

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 465 bodova, koji se dobija kada se bodovi za najkvalitetniji objekat umanje za bodove koji uvećavaju kvalitet.

Elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta.

1. Konstrukcija zgrade:

1.1. barake 50 bodova

1.2. montažne zgrade (drvene, limene, metalne) i 120 bodova

1.3. zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala 200 bodova

1.4 klasična gradnja (tvrdi materijal) 180 bodova.

2. Obrada zgrade (eksterijer):

2.1. klasična fasada 10 bodova

2.2. fasadna cigla, na više od 50% površine objekta 20 bodova

2.3. vještački kamen, na više od 50% površine objekta 30 bodova

2.4. prirodni kamen, mermer na više od 50% objekta 40 bodova

3. Oprema građevinskih objekata:

3.1. prozori

3.1.1 PVC, eloksirana 25 bodova

3.1.2 drvena stolarija 15 bodova

3.2. unutrašnja vrata

3.2.1 unutrašnja vrata drvena standardna 10 bodova

3.2.2 puna vrata od tvrdog drveta 20 bodova

- 3.3. spoljašnja vrata
 - 3.3.1. drvena 10 bodova
 - 3.3.2 blindirana vrata 20 bodova
 - 3.3.3 PVC, eloksirana 15
- 3.4. podovi
 - 3.4.1. podovi od opeke, betona, cementa 10 bodova
 - 3.4.2. podovi od parketa, tarketa 20 bodova
 - 3.4.3. podovi od pločica, daske, brodski pod, laminati 15 bodova
- 4. Sanitarna oprema:
 - 4.1. uređeno komplet kupatilo po stanu (tuš, kada, wc) 25 bodova
 - 4.2. djelimično uređeno kupatilo po stanu (wc) 10 bodova
- 5. Vodovod:
 - 5.1. vodovodna instalacija priključena na bunar 10 bodova
 - 5.2. vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu 25 bodova.
- 6. Kanalizacija:
 - 6.1. kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu 25 bodova
 - 6.2. kanalizacija priključena na septičku jamu 10 bodova
- 7. Električna i telefonska instalacija:
 - 7.1. električna instalacija 20 bodova
 - 7.2. telefonska instalacija 10 bodova
- 8. Grijanje:
 - 8.1. centralno grijanje 30 bodova
 - 8.2. ostali načini grijanja 10 bodova
- 9. Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta:
 - 9.1. prilaz asfaltiranim putem 35 bodova.
 - 9.2. uređeni sportski tereni ili bazen 55 bodova

Član 11

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti – zemljišta iznosi za:

- 1. Građevinsko zemljište:
 - 1.1. izgrađeno građevinsko zemljište 1,00
 - 1.2. neizgrađeno građevinsko zemljište 1,50
- 2. Poljoprivredno, šumsko i drugo zemljište:
 - 2.1. od I do III klase 0,80
 - 2.2. od IV do VI klase 0,60
 - 2.3. preko VI klase 0,40.

IV PORESKE OLAKŠICE

Član 12

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

Član 13

Prema lokaciji nepokretnosti područja obuhvaćena prostornim planom opštine Rožaje a uskladu sa Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list CG-Opštinski propisi" br. 14/15) razvrstavaju se u sljedeće zone i to:

Pomenute zone obuhvataju područja određena prema katastarskim parcelama po slijedećem opisu:

Zona I

Ova zona obuhvata: Ulicu M. Tita odnosno Glavni gradski trg počev od raskrsnice ul. M. Tita, Čatovske i ul. "30. septembar" do raskrsnice ul. M. Tita i "13. jul", obuhvatajući sve urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na istu.

Zona II

Ova zona obuhvata: Ulicu M. Tita od raskrsnice ul. M. Tita i "13. jul" do raskrsnice ul. M. Tita i ul. Hivzije Čatovića, i dio ul. "30. septembar" od raskrsnice ul. M. Tita, Čatovske i ul. "30. septembar" do parcele Nokić Adnana koju obuhvata, obuhvatajući sve urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na istu.

Zona III

Ova zona obuhvata: ul. "30. septembar" od istočne granice parcele Nokić Adnana do raskrsnice sa ulicom R. Burdžovića i M. Ivanovića, zatim ul. Čatovsku počev od zgrade suda do spoja sa ul. "13. jul" sa urbanističkim parcelama koje imaju direktan prilaz na istu.

Ulica Trg IX Crnogorske brigade skreće ul. Kej zatim nastavlja ulica "13. jul" do mosta (podvožnjaka - raskrsnice sa magistralom) zatim pored Kučanskog groblja tako što obuhvata PZC "Biser" koji se nalazi između ulice Sarajevske i groblja a zatim nastavlja krakom koji se odvaja od ulice Sarajevske prema Domu zdravlja i izlazi na ulicu "29. novembar" kojom nastavlja sve do kuće Camić Bela odatle ide istočnom granicom njegove parcele i izlazi na ulicu M. Tita, obuhvatajući sve urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na pomenute ulice.

Zona IV

Obuhvata: ulicu M. Ivanovića počev od raskrsnice sa ul. R. Burdžovića do Autobuske stanice, zatim nastavlja ulicom "29. novembar" od kuće Bela Camića, obuhvatajući sve urbanističke parcele sa obe strane ulice koje imaju direktan pristup na istu kao i ostale urbanističke parcele granice sa ekstra zonom.

Od raskrsnice ul. "29. novembar", M. Tita i Ibarske ide ul. M. Tita do istočne granice parcele AD "Gornji Ibar" skreće prema rijeci Ibar koju prelazi obuhvata zelenu pijacu i ide ul. Jaha Kurtagića do početka ul. Trg IX crnogorske brigade obuhvatajući sve parcele koje imaju direktan pristup na ove ulice kao i ostale urbanističke parcele unutar izuzev urbanističkih parcela ekstra zone A, B i C.

Zona V

Obuhvata: Ul. "30. septembar", od raskrsnice ulice "30. septembar" i ulice R. Burdžovića, (nova Pečka raskrsnica), nastavlja magistralnim putem Rožaje - Ribariće do istočne granice fabrike Kristala obuhvatajući sve parcele koje imaju direktan prilaz na iste.

Zatim nastavlja od magistralnog puta Rožaje - Ribariće odnosno od kuće Korać Jonuza koju obuhvata, skreće u pravcu juga do kraja objekta Korać Jonuza odakle skreće u pravcu zapada rubom šume do krša nastavlja istim pravcem do ulice V. Vlahović, i ide istom obuhvatajući urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na ovu ulicu do uključenja u ulicu R. Burdžovića, i nastavlja istom sve do raskrsnice sa ulicom Karavanski put, obuhvatajući takođe sve urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na ovu ulicu. Područje se dalje nastavlja ulicom Karavanski put, sve do raskrsnice ulica Sarajevska i Novopazarska, obuhvatajući sve urbanističke parcele sa lijeve strane koje imaju direktan prilaz na ovu ulicu, nastavlja Novopazarskom ulicom do ulice Ibarčanske kojom nastavlja do kuće Kalač Hajrana koje obuhvata, a zatim ulicom Sandžačkom do raskrsnice sa Kosovskom ulicom obuhvatajući sve urbanističke parcele koje imaju direktan pristup na istu, do ulice Ibarske odakle nastavlja istom sve do Dimiškinog mosta ista obuhvata parcele koje imaju direktan prilaz na nju. Ova zona obuhvata i ul. Jaha Kurtagića od Vojnog odseka do "Klekovačkog" mosta na rijeci Ibar, ulicu Oslobođenja sve do raskrsnice ul. Oslobođenja i ul. "Jukov potok", ul. Barmahala i ul. Mustafa Pećanin kojom nastavlja preko mosta na rijeci Ibar do ul. 30. septembar obuhvatajući sve parcele koje imaju pristup na iste i parcele unutar izuzev parcela koje pripadaju ekstra zonama A, B i C i I zoni.

Zona VI

Počinje od Dimiškinog mosta, ide rubom šume Kuč Ahmeta i nastavlja rubom šume sve do iznad kuće Šahić Hajra silazi do mosta na potoku odakle skreće uzvodno uz potok do zapadne strane parcele br. 8 Čedić Redžepa zatim ide njenom granicom i istu obuhvata pa produžava u pravcu sjeveroistoka iznad parcela br. 90, 87 i 85 koje obuhvata, pa nastavlja rubom šume sve do potoka i puta Rožaje - Seošnica iznad kuće Nokić Nazifa, zatim nastavlja putem prema Rožajama do početka državne parcele br. 34 koj

obuhvata, pa nastavlja takođe rubom šume do sjevernog ugla parcele br. 23 Gusinjac Bešira koju obuhvata, zatim ide granicom te parcele sve do potoka prelazi isti i nastavlja granicom parcele 14 i 15 do granice parcele br. 4/1 vlasništvo Gusinjac Mehdiye i to postojećom ogradom sve do šumskog zasada, nastavlja istim pravcem do šumske staze pa ide istom sve do parcele br. 795 Šutković Mehmeda koju ne obuhvata, ide ispod parcele 794 Tuz Omera koju ne obuhvata, pa ide rubom parcele 5793 koju obuhvata odakle nastavlja preko parcele br. 776 zatim 770, 766, 764, 762 sve do tromede sa parcelom br. 738 i 735, ide granicom parcele 736 i 735 do tromede sa parcelom br. 732 presijeca istu sve do tromede sa parcelom 714 i 713 pa nastavlja granicom istih do kraka ulice Jaha Kurtagića uz Agov do, odakle nastavlja ulicom u pravcu Sredani sve do granice parcele br. 701 i 704 sve do tromede sa parcelom br. 703 ispod kuće Huremović Rama odakle skreće u pravcu istoka donjom granicom te parcele sve do tromede sa parcelom br. 698 Honsić Ćamila, odakle skreće u pravcu juga granicom parcela 698 i 701 do tromede sa parcelom br. 697 vlasništvo Honsić Ćamića odakle skreće u pravcu istoka južnom stranom parcele br. 698 Honsić Ćamila koju ne obuhvata, pa nastavlja ispod kuće Camić Isada i Camić Alije koje ne obuhvata produžava istim pravcem i ide sve rubom borića - granicom parcele br. 605/1 izlazi na ul. J. Kurtagića. Nastavlja ulicom Oslobođenja od raskrznice sa ul. "Jukov potok", odakle nastavlja istom sve do raskrznice puteva za Sredani i D.Lovnicu obuhvatajući sve urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na istu. Od ove raskrznice granica nastavlja Sredanskim potokom do uliva u Lovničku rijeku, odakle ide Lovničkom rijekom sve do iznad parcele br. 439 koju obuhvata odakle nastavlja donjom granicom parcele br. 435 istočnom granicom koju ne obuhvata i izlazi na Karavanski put Rožaje - Grahovača, presijeca isti i ide granicom parcela br. 349 i 350 od kojih obuhvata parcelu br. 349 do šumskog zasada, a zatim skreće u pravcu istoka donjom granicom šumskog zasada, zatim južnom stranom parcele br. 355 koju ne obuhvata a zatim nastavlja kolskim putem prema Šušterima sve do Džidžina krša do livada Bećovića, odakle se granica proteže rubom parcele br. 28 u Državnoj svojini i privatnih parcela sve do ispod parcele br. 38 i 37 koje ne obuhvata izlazi na ulicu Ahmeta ef. Ganića a zatim ide u pravcu Šušteri sve do parcele br. 109 koja Državna svojina istu ne obuhvata i skreće u pravcu istoka do Pumpne stanice a zatim ide podnožjem Ganića krša zatim gornjom granicom privatnih parcela pa zatim ide sve do iznad kuće Dautović Ismeta koju obuhvata, spušta se u rijeku Ibar

Ova zona obuhvata područje od istočne granice fabrike kristala ide magistralnim putem Rožaje - Ribariće sve do mosta br. 1 na rijeci Ibar, zatim starim putem Rožaje - Balotiće sve do Famoda odakle granica ide rubom lokacije Famoda koju obuhvata i izlazi na prilaznu saobraćajnicu kojom nastavlja sve do magistralnog puta. Ova zona obuhvata i područje koje počinje od tromeda katastarskih parcela 1490, 1492 i 1520 odakle granica ide u pravcu jugoistoka sve rubom parcele 1492 koju ne obuhvata zatim granicom 1493 koju ne obuhvata do Ćatovskih livada odakle skreće u pravcu jugozapada ispod kuća Šutkovića odakle skreće u pravcu jugoistoka ulicom Carine pored stadiona do parcele br. 2126 nastavlja ul. Carine do puta Rožaje - Peć odn. ulice Rifata Burdžovića i kuće Kožar Raša koju obuhvata, a zatim produžava putem pored parcele br. 883 vlasništvo Nurković Šuća koju obuhvata, a zatim se spušta stazom preko parcele br. 972 vlasništvo Demić Husnije i izlazi na ulicu Ibarčansku naspram kuće Demić Saliha odakle skreće u pravcu juga i ide ulicom sve do raskršća kod kuće Demić Nezira i Demić Jusa odakle skreće u pravcu zapada prilaznim putem sve do rijeke Ibarac, a zatim ide uzvodno rijekom do parcele br. 593 i kuće Pilica Muzafera koju ne obuhvata, pa nastavlja u pravcu zapada sjevernom granicom parcele br. 592 Demić Omera koju ne obuhvata, sve do granice sa parcelom br. 609 odakle skreće u pravcu juga granicom parcela 609 i 608 koje obuhvata sve do tromede sa parcelama br. 592 i 594, pa zatim skreće u pravcu jugozapada granicom parcele br. 594, 595, 596, 597, 598 zatim skreće u pravcu istoka granicom sa parcelom br. 582 sve do tromede sa parcelom br. 592 vlasništvo Demić Omera, odakle skreće u pravcu juga padinom - istočnom stranom parcela 582, 580, 579, 577, 576, 572 sve do puta južnog ugla parcele br. 572 Zekić Izeta koju obuhvata odakle skreće u pravcu sjevera, a zatim zapada ovim putem i izlazi na ulicu Sandžačku kod kuće Zekić Nijaza koju ne obuhvata, odakle skreće u pravcu sjevera Sandžačkom ulicom sve do ispod kuće Hasović Hivza gdje se spaja sa opisom granice druge zone a zatim nastavlja tom granicom sve do početne tačke opisa granica ove zone.

Zona VII

Ova zona obuhvata područja zemljišta od granica III zone do granica GUP- a.

Zone su definisane odnosno utvrđene prema udaljenosti od funkcionalnog gradskog centra, stepena opremljenosti zemljišta (objekti komunalne potrošnje i objekti društvenog standarda) i saobraćajne povezanosti zavisno od vrste objekta koji se gradi (stambeni ili poslovni).

Zona VIII

Ova zona obuhvata sva ostala građevinska zemljišta van zahvata detaljnih urbanističkih planova.

Član 14

Na utvrđenu tržišnu vrijednost primjenjuje se poreska stopa, i to za:

1. Građevinski objekti:

- stambeni objekat za stanovanje odnosno stan koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja (stan, porodična kuća) 0,30%;
- stambeni objekat za stanovanje 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 0,30%
- sekundarni stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište ili mjesto stalnog nastanjenog poreskog obveznika 0,50%
- stambeni objekat u izgradnji 0,25%
- poslovni objekti i poslovne prostorije (kancelarijski prostor, lokali, ugostiteljski objekti i sl.) 0,35%
- proizvodni objekti (hale, skladišta, I dr. prostori za obavljanje proizvodne delatnosti) 0,25%
- pomoćni objekti (pravna lica) 0,25%
- posebni dijelovi stambenih objekata i zgrada (podrumi, garaže I sl.) 0,25%
- za bespravni objekat kojim se rješava stambeno pitanje 0,40%
- za bespravni objekat kojim se ne rješava stambeno pitanje 0,60%
- telekomunikacioni i energetske objekti 0,25%

2. Zemljište:

- građevinsko zemljište 0,30%
- poljoprivredno obradivo (njive, voćnjaci, vrt, vinograd) 0,25%
- poljoprivredno neobradivo (livade, pašnjaci, dvorišni prostor) 0,25%
- šumsko zemljište 0,25%
- neplodno zemljište 0,25%

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti - zemljišta iznosi za:

1. Građevinsko zemljište:

- 1.1. izgrađeno građevinsko zemljište 1,00.
- 1.2. neizgrađeno građevinsko zemljište 1,50.

2. Poljoprivredno, šumsko i drugo zemljište:

- 2.1. od I do III klase 0,80
- 2.2. od IV do VI klase 0,60
- 2.3. preko VI klase 0,40

Član 15

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 vrijednosti), 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 66 Zakona o porezu na nepokretnosti, odnosno zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

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

V PORESKA PRIJAVA

Član 16

Vlasnici nepokretnosti dužni su da u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti, podnesu poresku prijavu organu lokalne uprave nadležnom za lokalne javne prihode, na obrascu PPN 1, koji je sastavni dio ove Odluke

Poreski obveznici koji vode poslovne knjige, dužni su da organu iz stava 1 ovog člana, podnesu poresku prijavu do 31. marta godine za koju se porez utvrđuje, na obrascu PPN 2 koji je sastavni dio ove Odluke.

VI SHODNA PRIMJENA PROPISA

Član 17

Postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnosti, žalbeni postupak, inspekcijski nadzor, prinudna naplata i dr. što nije uređeno Zakonom o porezu na nepokretnosti, sprovodi se prema odredbama Zakona o poreskoj administraciji.

Na sva pitanja koja se odnose na predmet oporezivanja, poreskog obveznika, poreske osnovice, oslobađanja, olakšice i kaznene odredbe, koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjivaće se odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti.

VII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18

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

Član 19

Danom početka primjene ove Odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 10/20 i 16/21).

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".

Broj: 02-016/23- 159

Rožaje, 25.05.2023 .godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ROŽAJE

Predsjednik Skupštine,
Almir Avdić

