

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Uprava lokalnih javnih prihoda  
Broj: 21-411/22-393/1  
Budva, 16.05.2022.godine

## OPŠTINA BUDVA

Primljeno: <u>16.05.2022.</u>				
Org. jed.	Jed. k. s. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
<u>01</u>	<u>82/22</u>	<u>-936/1</u>		

### PREDSJEDNIK OPŠTINE Marko Carević

Poštovani,

Uprava lokalnih javnih prihoda nadležna za utvrđivanje, naplatu i kontrolu lokalnih javnih prihoda, je obrađivač Predloga Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore-opštunski propis“, br.43/19), pa Vam isti dostavlja, na davanje mišljenja shodno članu 98 stav 1 tačka 22 Statuta Opštine Budva („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ broj 2/19), kojim je propisano da predsjednik opštine daje mišljenje o predlogu odluka i drugih akata koje Skupštini podnesu drugi predlagači.

Napominjemo da je Odlukom Ustavnog suda Crne Gore koja je objavljena u "Službenom listu CG", br. 26/2022 od 11.3.2022. godine, ukinuta Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17.) na osnovu koje se utvrđivala vrijednost građevinskog objekta.

Obzirom da je stavom 1 člana 4 Odluke o porezu na nepokretnost ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br.43/19), propisano da se vrijednost građevinskog objekta utvrđuje u skladu sa ukinutom **Uredbom**, a da je Skupština Crne Gore na sjednici 05.05.2022.godine, usvojila Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnost ("Službenom listu Crne Gore", br.49/2022), koji je stupio na snagu 14.5.2022.godine, to je neophodno izvršiti izmjene i dopune postojeće odluke.

U prilogu Vam uz Predlog Odluke dostavljamo:

- Odluka Ustavnog suda Crne Gore kojom se ukida Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17.), koju je donijela Vlada Crne Gore i prestaje da važi danom objavljivanja ove odluke.
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", br.49/2022);
- Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br.43/19);
- Tekst Predloga Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o porezu na nepokretnosti;

S poštovanjem,

Obradila,  
Žaklina Fušić

v.d. Direktora  
Vesna Kovačević



Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ( Službeni list Crne Gore", br.25/19 i 49/22), člana 185 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore" br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 44 Statuta Opštine Budva ("Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi" br. 2/19), Odbor povjerenika Opštine Budva na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ donosi:

## **ODLUKU o izmjeni**

**i dopuni Odluke o porezu na nepokretnosti opštine Budva ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 43/19)**

### **Član 1**

U Odluci o porezu na nepokretnosti Opštine Budva ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 43/19), mijenja se član 4 stav 1 i glasi:

“ Vrijednost građevinskog objekta, utvrđuje se u skladu sa članom 6a do 6g Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br.25/19 i br. 49/22)".

### **Član 2**

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

### ***Obrazloženje***

Razlog za donošenje Odluke o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti opštine Budva ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 43/19), nalazi se u činjenici da je Odlukom Ustavnog suda Crne Gore koja je objavljena u "Službenom listu CG", br. 26/2022 od 11.3.2022. godine, ukinuta Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17.).

Pravni osnov za donošenje Odluke o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti opštine Budva ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 43/19), sadržan je u usvajanju Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnost ("Službeni list CG", broj 49/22), čijim stupanjem na snagu je prestala da važi Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17).

*M. Novaković*

Članom 185 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore” br. 2/18, 34/19 i 38/20) , propisano je da kad Skupština Opštine duže od šest mjeseci ne održava sjednice, ne izvršava odluke nadležnih sudova ili ne izvršava zakonom utvrđene obaveze čime se onemogućava ostvarivanje prava građana ili nanosi znatna materijalna šteta, Vlada će upozoriti skupštinu, da u određenom roku, obezbijedi ostvarivanje svojih funkcija, odnosno izvrši zakonom utvrđene obaveze.

Ako skupština, u roku iz stava 1 ovog člana, ne uspostavi obavljanje svojih funkcija, odnosno ne izvrši zakonom utvrđene obaveze, Vlada će, na predlog Ministarstva, raspustiti skupštinu.

U slučaju raspuštanja skupštine, funkciju skupštine do konstituisanja nove skupštine vrši odbor povjerenika, koji imenuje Vlada.

Broj  
Budva, \_\_\_\_\_

**ODBOR POVJERENIKA OPŠTINE BUDVA**

**Predsjednica,  
Sonja Vukićević**

*Vukićević*



Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ( Službeni list Crne Gore", br.25/19 i 49/22), člana 185 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore" br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 44 Statuta Opštine Budva ("Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi" br. 2/19), Odbor povjerenika Opštine Budva na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ donosi:

**ODLUKU**  
**o izmjeni**  
**i dopuni Odluke o porezu na nepokretnosti opštine Budva ("Službeni list Crne**  
**Gore-opštinski propisi", broj 43/19)**

**Član 1**

U Odluci o porezu na nepokretnosti Opštine Budva ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 43/19), mijenja se član 4 stav 1 i glasi:

" Vrijednost građevinskog objekta, utvrđuje se u skladu sa članom 6a do 6g Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br.25/19 i br. 49/22)".

**Član 2**

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

**Obrazloženje**

Razlog za donošenje Odluke o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti opštine Budva ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 43/19), nalazi se u činjenici da je Odlukom Ustavnog suda Crne Gore koja je objavljena u "Službenom listu CG", br. 26/2022 od 11.3.2022. godine, ukinuta Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17.).

Pravni osnov za donošenje Odluke o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti opštine Budva ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 43/19), sadržan je u usvajanju Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnost ("Službeni list CG", broj 49/22), čijim stupanjem na snagu je prestala da važi Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17).

*M. Vračević*



Članom 185 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore” br. 2/18, 34/19 i 38/20) , propisano je da kad Skupština Opštine duže od šest mjeseci ne održava sjednice, ne izvršava odluke nadležnih sudova ili ne izvršava zakonom utvrđene obaveze čime se onemogućava ostvarivanje prava građana ili nanosi znatna materijalna šteta, Vlada će upozoriti skupštinu, da u određenom roku, obezbijedi ostvarivanje svojih funkcija, odnosno izvrši zakonom utvrđene obaveze.

Ako skupština, u roku iz stava 1 ovog člana, ne uspostavi obavljanje svojih funkcija, odnosno ne izvrši zakonom utvrđene obaveze, Vlada će, na predlog Ministarstva, raspustiti skupštinu.

U slučaju raspuštanja skupštine, funkciju skupštine do konstituisanja nove skupštine vrši odbor povjerenika, koji imenuje Vlada.

Broj  
Budva, \_\_\_\_\_

**ODBOR POVJERENIKA OPŠTINE BUDVA**  
Predsjednica,  
Sonja Vukićević

*Sonja Vukićević*

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ( Službeni list Crne Gore", br.25/19 i 49/22), člana 185 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore" br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 44 Statuta Opštine Budva ("Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi" br. 2/19), Odbor povjerenika Opštine Budva na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ donosi:

**ODLUKU**  
**o izmjeni**  
**i dopuni Odluke o porezu na nepokretnosti opštine Budva ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 43/19)**

**Član 1**

U Odluci o porezu na nepokretnosti Opštine Budva ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 43/19), mijenja se član 4 stav 1 i glasi:

“ Vrijednost građevinskog objekta, utvrđuje se u skladu sa članom 6a do 6g Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br.25/19 i br. 49/22)".

**Član 2**

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

**Obrazloženje**

Razlog za donošenje Odluke o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti opštine Budva ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 43/19), nalazi se u činjenici da je Odlukom Ustavnog suda Crne Gore koja je objavljena u "Službenom listu CG", br. 26/2022 od 11.3.2022. godine, ukinuta Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17.).

Pravni osnov za donošenje Odluke o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti opštine Budva ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 43/19), sadržan je u usvajanju Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnost ("Službeni list CG", broj 49/22), čijim stupanjem na snagu je prestala da važi Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17).

*Novaković*

Članom 185 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore” br. 2/18, 34/19 i 38/20) , propisano je da kad Skupština Opštine duže od šest mjeseci ne održava sjednice, ne izvršava odluke nadležnih sudova ili ne izvršava zakonom utvrđene obaveze čime se onemogućava ostvarivanje prava građana ili nanosi znatna materijalna šteta, Vlada će upozoriti skupštinu, da u određenom roku, obezbijedi ostvarivanje svojih funkcija, odnosno izvrši zakonom utvrđene obaveze.

Ako skupština, u roku iz stava 1 ovog člana, ne uspostavi obavljanje svojih funkcija, odnosno ne izvrši zakonom utvrđene obaveze, Vlada će, na predlog Ministarstva, raspustiti skupštinu.

U slučaju raspuštanja skupštine, funkciju skupštine do konstituisanja nove skupštine vrši odbor povjerenika, koji imenuje Vlada.

Broj  
Budva, \_\_\_\_\_

**ODBOR POVJERENIKA OPŠTINE BUDVA**

**Predsjednica,  
Sonja Vukićević**

*Sonja Vukićević*



# Odluka o porezu na nepokretnosti

Odluka je objavljena u "Službenom listu CG - Opštinski propisi", br. 43/2019, 25/2020, 39/2020 - drugi propis i 40/2020.

## OPŠTE ODREDBE

### Član 1

Ovom odlukom uvodi se porez na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Budva, (u daljem tekstu "Opština"), određuju korektivni koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, određuju poreske stope, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

## 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.

## KOREKTIVNI KOEFICIJENTI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

### Član 3

Opštinski koeficijent nepokretnosti za određivanje prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> stambenog prostora, ukoliko organ nadležan za poslove statistike za Opštinu Budva ne objavi prosječnu cijenu m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta u Opštini Budva, iznosi 1,20.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija iznosi 1,4.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> pomoćnog objekta, nestambenog prostora, garaže, garažnog mjesta i podruma i ostalih objekata (krovne terase, tavan, tehničke prostorije), iznosi 0,7.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> objekta u izgradnji iznosi 0,8.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> nepokretnog privremenog objekta iznosi 0.8.

## KOEFICIJENTI ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

### Član 4

Vrijednost građevinskog objekta, utvrđena u skladu sa članom 3 Uredbe, umanjuje se po osnovu starosti objekta za 1% za svaku godinu starosti, s tim da umanjenje može iznositi najviše 60% vrijednosti objekta.

Umanjenje po osnovu starosti u smislu ove odluke se računa od izgradnje ili od zadnje rekonstrukcije građevinskog objekta ili posebnog dijela građevinskog objekta.

### Član 5

Prosječna tržišna vrijednost građevinskog objekta i građevinskog zemljišta, koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama utvrđenim odlukom Opštine Budva kojom se uređuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, a koje su iskazane naprijed u Odluci i koriguju se koeficijentom lokacije u skladu sa tabelom:

ZONA	KOEFICIJENT
Ekskluzivna zona	1,50
Prva zona	1,20
Druga zona	1,00
Treća zona	0,80
Četvrta zona	0,70
Peta zona	0,70

## JAZ

**Ekskluzivna zona:** Zona zahvata Morskog dobra

**Treća zona:** Obuhvata DUP-ova "Servisna" i "Stambena zona Jaza"



## BUDVA

**Ekskluzivna zona:** Sjevernom granicom Hotela "Avala" i nastavlja Mediteranskom ulicom, novoizgrađenim bulevarom do Sajma, a zatim istom do magistralnog puta Kotor - Bar do granice KO Budva - Bečići.

**Prva zona:** Magistralom, zatim Prvomajskom ulicom. Ulicom Nikole Tesle, Topliškim putem, Dositejevom, granicom kat. parcela 1691/2, 1693/2, 1695, 1712 sa jedne i kat. parcela 1617, 1715, 1711, 1713, sve KO Budva sa druge strane i u istom pravcu predviđena ulica "Popa Jola Zeca" i skreće granicom karanicom kat. parcelama 1627/2, 1629, 1632/1, 1633/1, 507/1, sa jedne i kat. parcelama 1625, 1632/2 sve KO Budva sa druge strane do ulice Žrtava fašizma i donje strane do granice kat. parcela 1632/2, 1533/1, 1588/2, 1538/1, 1538/2, 1539, 1541, 1535, 1545, 1550/1, 1499/2, 1499/1, 1496, 1496/3 i dalje ulicom kroz naselje do zaobilaznice - Ulica žrtava fašizma i u istom pravcu granicom kat. parcele 1137 sa jedne i kat. parcela 1135 sve KO Budva, sa druge strane i dalje putem označen kao k.p. 1134 KO Budva, te nastavlja granicom k.p. 1085, 1090/1, sa jedne i k.p. 1086, 1089 i 1090/3 sve KO Budva, sa druge strane.

**Druga zona:** Preostali dio Dubovice, Babin Do, Bijeli Do, preostali dio Rozina i Potkošljuna, zaključno sa ulicom koja se paralelno Grđevicom prostire prema sjeveru i novoplaniranim ulicama preko katastarskih parcela 409, 393, 3082, 381/1, 921/11, 930 i preko k.p. 942/1 KO Budva.

**Treća zona:** Preostali dio Podkošljuna iznad II zone.

## BEČIĆI

**Ekskluzivna zona:** Prostor ispod magistrale do gornjih granica urbanističkih parcela br. 15.1, 15.3, 16.1, 18.1, 18.2, 18.3, 18.4, 21.1, 21.2, 21.3, 21.4, 23.1, 23.2, 23.5, 23.4, 23.3, 33.9., 33.10 i 33.11.

**Prva zona:** Prostor iznad ekskluzivne zone do gornjih granica urbanističkih parcela br.: 35.1, 37.3, 37.4, 38.2, 38.3, 41.4, 41.2, 41.1, 42.1, 42.2, 42.5, 42.7, 43.1, 66.1, 69.1, 68.6, 68.2, 68.5, 72.9, 72.2, 72.12, 80.3, 80.2, 80.1, 81.4, 81.6, 81.31, 103.4, 103.1, 103.5., 104.1, 105.1, 105.3, 105.11, 105.12, 110.2, 112.3, 112.4, 112.6 i 114.5.

**Druga zona:** Prostor iznad druge zone do gornjih granica urbanističkih parcela br.: 51, 50.3, dalje magistralnim putem prema Cetinju do gornjih granica urbanističkih parcela br.: 57.2, 58.1, 59.2, 59.1, 62.2, 62a.1, 91.2, 70.10, 90.7, 89.8, 88.7, 88.12, 88.16, 82.5, 83.1, 84.1, 84.4, 84.5, 84.13, 84.12, 84.9, 81.31, 107.1, 107.2, 106.1, 106.2, 106.5, 106.7, 106.8, 106.9, 106.18, 122.1, 120.2, 120.3, 120.4, 119.2, 118.1, 126.5, 126.6, 126.20, 127.1, 116.4, 147.6, 147.7 i 146.13.

## SVETI STEFAN-MILOČER

**Granica ekskluzivne zone:** Od Rafailovića magistralom, do skretanja za Pržno ulicom Stefana Mitrovića. Od kompleksa Miločera-granica ide putem kroz Miločer k.p. 1925, 1926, 1927, sve KO Sveti Stefan, od raskrsnice u naselju Sveti Stefan nastavlja putem k.p. 1353/1 KO Sv. Stefan, ulicom Vukice Mitrović-Šunje (granica UP-a Ekskluzivna zona Sv. Stefan), potokom k.p. 1906 KO Sv. Stefan ka sjeveru. Na Crvenoj glavici sjevernom granicom k.p. 1455 KO Sv. Stefan, cjelokupna k.p. 1455 KO Sv. Stefan, dalje nastavlja sjevernom granicom k.p. 1884 Sv. Stefan i dalje zonom zahvata Morskog dobra.

**Granica I zone:** Prostor iznad Ekskluzivne zone, do sjeverne granice bloka br. 2 i br. 19. u DUP-u Kamenovo - Vrijesno i dalje do magistralnog puta.

**Granica II zone:** Prostor iznad 1 zone.

## PETROVAC

**Ekskluzivna zona:** Zahvata prostor od Jadranskog mora do puta označen kao kat. parcela 1362/1 KO Petrovac i dalje ulicom Šetalištem iznad Hotela "IV Jul" u Petrovcu, zatim ulicom Nika Andusa označena kao kat. parcela 1372/1 KO Petrovac i ulicama označenim kao kat. parcele 1367/1, iznad Doma zdravlja i nazad ulicom označenom kao kat. parcela br. 1370 i 702/1, zatim parcelom 855, 893 KO Petrovac, dalje, ulicama označenim kao kat. parcele 1372/2, 1376/1 KO Petrovac i dalje u istom pravcu nastavlja granicom UP "Lučice".

**Prva zona:** Granicom kat. parcela 171/2, 172, 155, 153/1 i 153/2 sa jedne i kat. parcele 178/1, 177, 154/1, 154/2, 213/2, sve KO Petrovac sa druge strane, nastavlja ulicom označena kao kat. parcela 1363 KO Petrovac, dijelom ulice "XII" i "XIX" i dalje ulicama označene kao kat. parcele 300/3 i 307 KO Petrovac i dalje granicom kat. parcela 315, 314, 316, 319/1, 318, 329, 330, 331, 444, 445, 478, 476, 473, 501, 502/1, 502/2 sa jedne i kat. parcela 312, 313, 299/1, 319/2, 320, 321, 328/1, 452, 449, 447, 446, 472/2, 475/4, 474/1, 474/2, 494/2, 494/1 sve KO Petrovac, sa druge strane i dalje nastavlja ulicama označene kao kat. parcela 1370, 1371, 929 i 1377 KO Petrovac i skreće u pravcu juga granicom kat. parcela 1024, 1023, 1022 sa jedne i kat. parcela 1025, 1026, 1028/1, 1020 sve KO Petrovac sa druge strane i u istom pravcu ulicom označena kao kat. parcela 999/2 KO Petrovac i dalje putem za Lučice do granice U.P. Lučice.

**Druga zona:** Granicom kat. parcela 171/1, 163, 14, 152, sa jedne i kat. parcela 171/3, 160, 162 i 159 sve KO Petrovac sa druge strane i dalje novoprojektovanom ulicom do silaznog puta za Petrovac iz pravca Budve i dalje istom te nastavlja ulicom označena kao kat. parcela 1369 KO Petrovac i dalje magistralnim putem Kotor - Bar do tunela, odnosno puta označen kao kat. parcela 1381 KO Petrovac dio puta nad tunelom.

**Treća zona:** Prostor iznad granica II zone.

## BULJARICA

**Ekskluzivna zona:** Zona morskog dobra

**Druga zona:** Ispod magistrale (do usvajanja DUP-a Buljarica I i Buljarica II)

**Treća zona:** Iznad magistrale (do usvajanja DUP-a Buljarica I i Buljarica II)

**Ostala područja na teritoriji Opštine Budva podijeljena su u sledeće zone:**

1. Lokalna studija lokacije "Hotelski kompleks Adriatic Star" - Perazića do (E zona)
2. Lokalna studija lokacije "Stambeno-turističke zone niske gustine Skočičevojka" (IE zona)
3. Lokalna studija lokacije "Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževići" (E - do ulice označene kao kat. parc. 1392, 1399, 1151, 1186 i do potoka 2986 sve KO Reževići 1.1 zona - iznad ekskluzivne)
4. Detaljni urbanistički plan "Pržno-Kamenovo II", za dio Kamenovo - Vrijesno (II zona, pojas Divanovića II zona), za drugi dio "Šipkov krš" (E zona)
5. Lokalna studija lokacije Košljun (I zona)

*M. Novaković*



6. Lokalna studija lokacije "Katun - Gornje sek" - Reževići (II zona)
7. Lokalna studija lokacije "Katun - Donje sek" - Reževići (I zona)
8. Lokalna studija lokacije "Krstac" - Reževići (II zona)
9. Lokalna studija lokacije "Tudorovići" (III zona)
10. Lokalna studija lokacije "Rađenovići" (III zona)
11. Lokalna studija lokacije "Česminovo" (III zona)
12. Lokalna studija lokacije "Blizikuće" (II zona)
13. Lokalna studija lokacije "Vrba" i "Vrba II" (III zona)
14. Lokalna studija lokacije "Smokov vijenac - Drobnići" (I - ispod mag; II - iznad mag.)
15. Detaljni urbanistički plan "Perazića do" (E - do ulice označene kao kat. parc. 3000/1, 2953/2 i gornje granice k.p. 2948/1 sve KO Reževići I, I zona - iznad ekskluzivne)
16. Lokalna studija lokacije "Krapina" (IV zona)
17. Lokalna studija lokacije "Ivanovići" (III zona)
18. Lokalna studija lokacije "Stanišići" (IV zona)
19. Lokalna studija lokacije "Kuljače - Vojnići" (IV zona)
20. Lokalna studija lokacije "Seoce" (III zona)
21. Lokalna studija lokacije "Podostrog" (III zona)
22. Lokalna studija lokacije "Čelobrdo" (III zona)
23. Lokalna studija lokacije "Podbabac - Markičevići" (III zona)
24. Lokalna studija lokacije "Žukovica" (IV zona)
25. Lokalna studija lokacije "Brda" (IV zona)
26. Lokalna studija lokacije "Novoselje" (IV zona)
27. Lokalna studija lokacije "Donji Pobori" (IV zona)
28. Lokalna studija lokacije "Gornji Pobori" (IV zona)
29. Lokalna studija lokacije "Čami Do - Vukovići" (IV zona)
30. Lokalna studija lokacije "Mažići" (III zona)
31. Lokalna studija lokacije "Lapčići" i "Lapčići" - Benzinska stanica (IV zona)
32. Urbanistički projekat "Stari grad" (Ekskluzivna zona)
33. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Branča - Za Rijekom" (E zona)
34. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Galije - Bijeli Rt" (E zona)
35. Urbanistički projekat "Turističko naselje Skočdevojka" (E zona)
36. Urbanistički projekat "Turističko naselje Smokvica" (E zona)
37. Urbanistički projekat "Crvena Glavica" (Ekskluzivna zona)
38. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Bijeli Rt" (E zona)
39. Urbanistički projekat "Zavala" (Ekskluzivna zona)
40. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Kamenovo" (Ekskluzivna zona)
41. Lokalna studija lokacije "Markovići" (III zona)
42. Lokalna studija lokacije "Blizikuće" (II zona)
43. Lokalna studija lokacije "Brajčići" (IV zona)
44. Urbanistički projekat "Lučice" (Ekskluzivna zona)
45. Lokalna studija lokacije "Duljevo" (III zona)
46. Lokalna studija lokacije "Đurovići" (III zona)
47. Lokalna studija lokacije "Prijevorac - Davidovići" (III zona)
48. Lokalna studija lokacije "Podmaine - Tabanovina" (IV zona)
49. Detaljni urbanistički plan "Buljarica I" (I - ispod mag.; III - iznad mag.; Mor. dob. - ekskl. zona)
50. Detaljni urbanistički plan "Buljarica II" (I - ispod mag.; II - iznad mag.; Mor. dob. - ekskl. zona)
51. Lokalna studija lokacije "Duketići" (IV zona)
52. Lokalna studija lokacije "Milno brdo" (IV zona)
53. Lokalna studija lokacije "Ugješići" (IV zona)
54. Lokalna studija lokacije "Smokvice II" (I zona)
55. Lokalna studija lokacije "Smokvice III" (I zona)
56. Lokalna studija lokacije "Divanovići" (III zona)
57. Urbanistički projekat "Turističko naselje Drobni pjesak" (E zona)
58. Urbanistički projekat "Turističko naselje Slana luka - Žukov Rat" (E zona)
59. Detaljni urbanistički plan "Jaz I" (I zona)
60. Detaljni urbanistički plan "Jaz II" (II zona)
61. Lokalna studija lokacije "Devštenje" (II zona)
62. Lokalna studija lokacije "Svinjšte" (III zona)
63. Lokalna studija lokacije "Popova njiva" (III zona)
64. Lokalna studija lokacije "Androvići" (III zona)
65. Urbanistički projekat "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica" (E zona)
66. Lokalna studija lokacije "Lješevići" (III zona)
67. Lokalna studija lokacije "Velji Kamen" (II zona)
68. Lokalna studija lokacije "Spas" (III zona)
69. Lokalna studija lokacije "Komoševina I" (II zona)

*Novacević*



70. Lokalna studija lokacije "Poljane" (I zona)
71. Lokalna studija lokacije "Laze" (III zona)
72. Urbanistički projekat "Bijeli rt - Buvači" (E zona)
73. Urbanistički projekat "Debeli Rat" (E zona)
74. Urbanistički projekat "Bare" (I zona)
75. Lokalna studija lokacije "Komoševina II" (II zona)
76. Lokalna studija lokacije "Mljekavica" (I zona)
77. Lokalna studija lokacije "Gaće" (II zona)
78. Lokalna studija lokacije "Za Braničom II" (E zona)
79. Lokalna studija lokacije "Šlanjina" (III zona)
80. Lokalna studija lokacije "Buvači" (E zona)
81. Lokalna studija lokacije "Zakolač" - Petrovac (E zona)
82. Lokalna studija lokacije "Drobni Pijesak" (E zona)

## Član 6

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 445 bodova.

Elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta:

### 1. Konstrukcija zgrade

- 1.1. Zgrade od nepečene cigle i barake 50 bodova;
- 1.2. Montažne zgrade (drvene, limene, metalne) 120 bodova;
- 1.3. Zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala 200 bodova;
- 1.4. Klasična gradnja (tvrdi materijal) 210 bodova.

### 2. Obrada zgrade (eksterijer)

- 2.1. Klasična fasada 10 bodova;
- 2.2. Demit fasada i fasada obložena ciglom 20 bodova;
- 2.3. Vještački kamen 35 bodova;
- 2.4. Fasada obložena prirodnim kamenom ili mermerom, 130 bodova;

### 3. Oprema građevinskih objekata

#### 3.1. Prozori

- 3.1.1. PVC, ebskirana 10 bodova;
- 3.1.2. drvena stolarija 10 bodova;
- 3.1.3. roletne aluminijske 20 bodova;
- 3.1.4. roletne-škure 10 bodova.

#### 4. Sanitarna oprema

- 4.1. kompletno urađeno kupatilo (tuš, kada, wc) 40 bodova;
- 4.2. djelimično urađeno kupatilo (wc) 10 bodova;

#### 5. Vodovod

- 5.1. vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu 40 bodova;
- 5.2. vodovodna instalacija priključena na bunar-hidrofor 10 bodova.

#### 6. Kanalizacija

- 6.1. kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu 35 bodova;
- 6.2. kanalizacija priključena na septičku jamu 10 bodova.

#### 7. Električna i telefonska instalacija

- 7.1. električna instalacija 20 bodova;
- 7.2. telefonske ili kabovske instalacije 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 asfaltnom putu do 200 m - 10 bodova;
- 9.2. prilaz asfaltnom putu preko 200 m - 5 bodova;
- 9.3. sportski teren - 100 bodova;
- 9.4. bazen - 100 bodova;
- 9.5. površina dvorišta na parceli na kojoj je sagrađen objekat od 200 do 300 m<sup>2</sup> - 10 bodova;
- 9.6. površina dvorišta na parceli na kojoj je sagrađen objekat od 301 do 500 m<sup>2</sup> - 20 bodova;
- 9.7. površina dvorišta na parceli na kojoj je sagrađen objekat od 501 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> - 50 bodova;
- 9.8. površina dvorišta na parceli na kojoj je sagrađen objekat preko 1000 m<sup>2</sup> - 70 bodova.

#### 10. Veličina objekta

- 10.1. Objekti od 200 do 300 m<sup>2</sup> - 10 bodova;
- 10.2. Objekti od 301 do 500 m<sup>2</sup> - 20 bodova;
- 10.3. Objekti od 501 do 1000 m<sup>2</sup> - 50 bodova;
- 10.4. Objekti preko 1001 m<sup>2</sup> - 70 bodova.

*M. Horacemić*

## Član 7

Prema kriterijumu kvaliteta zemljišta, tržišna vrijednost zemljišta koriguje se koeficijentom kvaliteta, i to za:

- Građevinsko zemljište koje je potpuno komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, električna energija, asfaltni put) 1,2;
- Građevinsko zemljište koje je djelimično komunalno opremljeno (posjeduje dva od gore navedenih elemenata) 0,8;
- Ostalo građevinsko zemljište 0,5;
- Poljoprivredno, šumsko i ostalo negrađevinsko zemljište 0,10.

## PORESKE STOPE

### Član 8

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

1. Građevinske objekte:

1.1 stambeni objekat i stan

- Kome služi kao glavno mjesto stanovanja 0,30%;
- Kome je to jedina nepokretnost na teritoriji Crne Gore 0,30%;

1.2 poslovni objekat i poslovne prostorije 0,40%;

1.3 stambeno - poslovni objekat 0,50%;

1.4 garaže 0,30%;

1.5 garažna mjesta, podrumi, nestambeni prostor, pomoćni objekti 0,25%;

1.6 proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje privredne djelatnosti) 0,25%;

1.7 stovarišta, skladišta i magacini 0,35%;

1.8 ostali objekti (krovne terase, tavani, tehničke prostorije) 0,25%;

1.9 objekat u izgradnji 1,00%;

2.0 nepokretni privremeni objekat 0,40%;

2.1 bespravni objekat kojim se rješava stambeno pitanje iznosi 0,30%;

2.2 bespravni objekat kojim se ne rješava stambeno pitanje 0,70%.

### Član 9

1.1 Stopa poreza na nepokretnosti za sekundarni stambeni objekat 0,60%.

### Član 10

2. Zemljište

2.1 građevinsko 1,00%;

2.2 poljoprivredno, šumsko i ostalo negrađevinsko zemljište 0,25%.

### Član 11

Stopa poreza na nepokretnosti za zemljište 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, umanjuje se za 0,50%.

## UTVRĐIVANJE, NAPLATA I KONTROLA POREZA

### Član 12

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

### Član 13

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

### Član 13a

Obaveza po osnovu poreza na nepokretnost za 2020. godinu, umanjuje se za 15% za sve poreske obveznike sa teritorije Opštine Budva.

### Član 13b

Kamata na iznos neblagovremeno uplaćenih obaveza po osnovu poreza na nepokretnost neće se obračunavati do 31.12.2020. godine.

## OBRASCI PORESKIH PRIJAVA

### Član 14



Nakon usvajanja ove odluke donijeće se Pravilnik o obliku i sadržini poreske prijave za razrez poreza na nepokretnosti za fizička (PPBD-3) i pravna lica (PPBD-1).

## SHODNA PRIMJENA PROPISA

### Član 15

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 16

Početak primjene ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 02/16, 25/16 i 53/16).

### Član 17

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

*Horacović*



Podgorica, 4. april 2019. godine

**Skupština Crne Gore 26. saziva**Predsjednik,  
**Ivan Brajović, s.r.****IZMENE**

Na osnovu člana 95 tačka 3 Ustava Crne Gore donosim

**Ukaz o proglašenju Zakona o izmjenama i dopunama  
Zakona o porezu na nepokretnosti**

Proglašavam **Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti**, koji je donijela Skupština Crne Gore 27. saziva na Prvoj sjednici Prvog redovnog (proljećnjeg) zasijedanja u 2022. godini, dana 5. maja 2022. godine.

Broj: 01-488/2

Podgorica, 6. maj 2022. godine

Predsjednik Crne Gore,  
**Milo Đukanović, s.r.**

Na osnovu člana 82 tačka 2 Ustava Crne Gore i Amandmana IV stav 1 na Ustav Crne Gore, Skupština Crne Gore 27. saziva, na Prvoj sjednici Prvog redovnog (proljećnjeg) zasijedanja u 2022. godini, dana 5. maja 2022. godine, donijela je

**Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na  
nepokretnosti**

Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 49/2022 od 6.5.2022. godine, a stupio je na snagu 14.5.2022.

**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  $m^2$  građevinskog objekta, zavisno od namjene, množi sa veličinom građevinskog objekta (izražena u  $m^2$ ), 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  $m^2$  zemljišta, zavisno od namjene, množi sa površinom zemljišta (izražena u  $m^2$ ), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se zemljište nalazi i koeficijentom kvaliteta.

## Prosječna tržišna cijena $m^2$ nepokretnosti

### Član 6b

Prosječna tržišna cijena  $m^2$  zemljišta određuje se prema:

- prosječnoj tržišnoj cijeni  $m^2$  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  $m^2$  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  $m^2$  zemljišta ne može utvrditi na način iz stava 1 ovog člana, prosječnu tržišnu cijenu  $m^2$  zemljišta utvrđuje ovlašćeni vještak za procjenu nepokretnosti.

Prosječna tržišna cijena  $m^2$  građevinskog objekta određuje se za:

1) stambeni objekat na osnovu podataka o:

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

- prosječnoj tržišnoj cijeni  $m^2$  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  $m^2$  novoizgrađenog stambenog objekta;

2) poslovni objekat i stambeno - poslovni objekat na način što se prosječna tržišna cijena  $m^2$  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  $m^2$  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  $m^2$  nepokretnosti u odnosu na prethodnu godinu povećana za više od 20%, opština može poresku osnovicu utvrditi na osnovu prosječne tržišne cijene  $m^2$  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  $m^2$ , 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 do 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

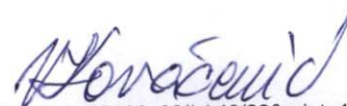
Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznika poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige utvrđuje se na način da se kao tržišna vrijednost te nepokretnosti uzima vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer 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 koji glasi:





**„Član 28a**

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**

Poslije člana 29 dodaje se novi član koji glasi:

**„Član 29a**

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Uredba o bližim kriterijumima i metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, br. 62/21, 132/21 i 16/22).“

**Član 5**

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

Broj: 16-2/22-1/6

EPA 453 XXVII

Podgorica, 5. maj 2022. godine

**Skupština Crne Gore 27. saziva**

Predsjednica,  
mr **Danijela Đurović**, s.r.

[Povratak na prečišćeni tekst](#)

[Povratak na prečišćeni tekst](#)

## OSNOVNI TEKST

Na osnovu člana 95 tačka 3 Ustava Crne Gore donosim

# Ukaz o proglašenju Zakona o porezu na nepokretnost

Proglašavam **Zakon o porezu na nepokretnost**, koji je donijela Skupština Crne Gore 26. saziva, na Četvrtoj sjednici Prvog redovnog (proljećnjeg) zasijedanja u 2019. godini, dana 4 aprila 2019. godine.

Broj: 01-632/2

Podgorica, 10. aprila 2019. godine

Predsjednik Crne Gore,  
**Milo Đukanović, s.r.**

Na osnovu člana 82 tačka 2 Ustava Crne Gore i Amandmana IV stav 1 na Ustav Crne Gore, Skupština Crne Gore 26. saziva, na Četvrtoj sjednici Prvog redovnog (proljećnjeg) zasijedanja u 2019. godini, dana 4. aprila 2019. godine, donijela je

## Zakon o porezu na nepokretnosti

Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 25/2019 od 30.4.2019. godine, a stupio je na snagu 8.5.2019.

### Opšte odredbe

#### Član 1

Ovim zakonom uređuju se osnovni elementi poreza na nepokretnosti.  
Porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

#### Član 2

Prihodi od poreza na nepokretnosti pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost.

### Predmet oporezivanja

#### Član 3

Porez na nepokretnosti plaća se na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Crne Gore, a koje nijesu izuzete ovim zakonom.

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

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 susvojinu na istoj nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu.

Ako više lica ima zajedničku svojину 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 za građevinski objekat ili poseban dio stambene zgrade koji nije upisan u katastar nepokretnosti je lice koje je izvršilo prijavu građenja, vlasnik zemljišta kada nije izvršena prijava građenja, i vlasnik odnosno korisnik bespravno izgrađenog objekta na zemljištu u državnoj svojini ili ako se u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti ne dokaže drugačije. Ukoliko je prijavu građenja podnijelo više lica obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica u jednakim djelovima, sem ako ugovorom nije drugačije određeno.

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

U slučaju raskida ugovora iz stava 6 ovog člana, obveznik poreza na nepokretnosti je fiducijarni primalac prava svojine, odnosno davalac lizinga.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, obveznik poreza na nepokretnosti je i korisnik nepokretnosti u državnoj svojini koji je u katastru nepokretnosti upisan kao nosilac prava korišćenja i trajnog korišćenja nepokretnosti, osim prava korišćenja nepokretnosti po osnovu dugoročnog zakupa.

## Poreska osnovica

### Član 5

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti.

Tržišna vrijednost nepokretnosti predstavlja vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

## 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.







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 njegovog domaćinstva, a najviše do 50% poreske obaveze.

Za ugostiteljski objekat poreska stopa može se umanjiti u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona, i to za ugostiteljski objekat:

- kategorije 3\*\*\*\* do 15%;
- kategorije 4\*\*\*\* do 30%;
- kategorije preko 4\*\*\*\* do 70%.

Za nepokretnosti čiji je vlasnik ili korisnik lice upisano u registar poljoprivrednih proizvođača, pravno lice i 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 može se umanjiti u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona do 90% poreske obaveze.

## Poreska oslobođenja

### Član 13

Porez na nepokretnosti ne plaća se na:

1) nepokretnosti u državnoj svojini, koje koriste državni organi, organizacije i službe, organi jedinice lokalne samouprave i organizacije koje obavljaju javnu službu za funkcije za koje su osnovane;

2) nepokretnosti u vlasništvu Centralne banke Crne Gore;

3) nepokretnosti u vlasništvu ili koje koriste akreditovana konzularna i diplomatska predstavništva, ako se nepokretnosti koriste u te svrhe i pod uslovom reciprociteta;

4) nepokretnosti u vlasništvu međunarodnih organizacija, ako je tako predviđeno sporazumom;

5) nepokretnosti koje su u skladu sa zakonom proglašene spomenicima kulture osim ako se koriste za stanovanje;

6) nepokretnosti u vlasništvu vjerskih organizacija koje se koriste za vjerske potrebe;

7) nepokretnosti u vlasništvu nevladinih organizacija koje se koriste za funkcije za koje su osnovane;

8) javne puteve, ulice, trgove i parkove, luke, željezničke pruge i aerodrome, zaštićene i zaštitne šume i nacionalne parkove.

Oslobođenja iz stava 1 ovog člana ostvaruju se pod uslovom da se nepokretnosti ne koriste za sticanje prihoda na tržištu.

Porez na nepokretnosti ne plaća se na građevinske objekte i posebne djelove stambene zgrade u svojini fizičkog lica kao investitora, koji nijesu namijenjeni za dalju prodaju i koji se u katastru nepokretnosti vode kao "objekti u izgradnji" do 31. decembra godine u kojoj ističe rok za završetak radova upisan u G listu katastra nepokretnosti, odnosno do 31. decembra godine u kojoj ističe pet godina od podnošenja prijave građenja za objekte za koje u G listu katastra nepokretnosti nije unijet rok za završetak radova.

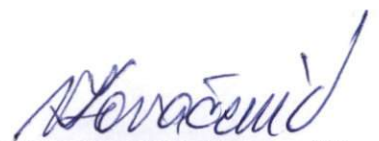
Porez na nepokretnosti ne plaća se na građevinske objekte i posebne djelove stambene zgrade u svojini investitora koji se u poslovnim knjigama iskazuju kao "investicije u toku" ili "zalihe gotovih proizvoda" i koji su namijenjeni za dalju prodaju, do 31. decembra godine u kojoj ističu tri godine od dana podnošenja prijave građenja.

Pravo na poresko oslobođenje iz stava 4 ovog člana može ostvariti pravno ili fizičko lice za koje je kao djelatnost u Centralnom registru privrednih subjekata upisana izgradnja stambenih i nestambenih zgrada i koje je upisano u katastru nepokretnosti kao vlasnik nepokretnosti, sa osnovom sticanja "građenje".

Porez na nepokretnosti ne plaća se u slučaju kad ukupna poreska osnovica za sve nepokretnosti određenog poreskog obveznika ne prelazi iznos 5.000 eura i ako se ta nepokretnost ne koristi za sticanje prihoda.

## Poreski period

### Član 14





Period za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je kalendarska godina.

## Utvrđivanje i plaćanje poreza

### Član 15

Porez na nepokretnosti utvrđuje se rješenjem nadležnog organa lokalne uprave do 30. aprila tekuće godine.

Porez na nepokretnosti poreski obveznik plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dospijeva 30. juna, a druga 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje.

## Poreska prijava

### Član 16

Vlasnik nepokretnosti, odnosno korisnik nepokretnosti iz člana 4 ovog zakona, dužan je da u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti nadležnom organu lokalne uprave podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za tu godinu.

Obveznik poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige dužan je da nadležnom organu lokalne uprave do 31. marta kalendarske godine, podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu.

Ako se nepokretnost nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave, poreski obveznik, u skladu sa st. 1 i 2 ovog člana, podnosi poreske prijave nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave.

Poreski obveznik je dužan da u poresku prijavu unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti.

Oblik i sadržinu prijave iz stava 1 ovog člana, utvrđuje nadležni organ lokalne uprave.

## Obaveze organa nadležnog za nekretnine

### Član 17

Organ državne uprave nadležan za nekretnine dužan je da podatke o svojini na nepokretnostima na dan 1. januara tekuće godine, koji se vode kod tog organa, nadležnom organu lokalne uprave dostavi do 31. januara tekuće godine.

## Obaveze jedinice lokalne samouprave

### Član 18

Jedinica lokalne samouprave dužna je da:

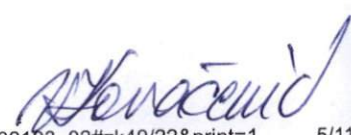
- 1) određuje tržišnu vrijednost nepokretnosti;
- 2) određuje stope poreza na nepokretnosti;
- 3) vrši poslove utvrđivanja, kontrole i naplate poreza na nepokretnosti;
- 4) vodi registar oporezivih nepokretnosti;
- 5) redovno usaglašava stanje svog registra nepokretnosti sa registrom nepokretnosti koji vodi organ državne uprave nadležan za nekretnine;
- 6) Ministarstvu dostavlja podatke koji se odnose na utvrđivanje i naplatu poreza na nepokretnosti, po potrebi, a najmanje jedanput godišnje.

Ministarstvo propisuje oblik i sadržinu registra iz stava 1 tačka 6 ovog člana.

## Nadzor

### Član 19

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo.





## Shodna primjena propisa

### Član 20

U pogledu poreskog postupka i drugih pitanja koja posebno nijesu uređena ovim zakonom (žalbeni postupak, inspekcijski nadzor, prinudna naplata, kamata, jemstvo...) shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

### Kaznene odredbe

### Član 21

Novčanom kaznom u iznosu od 2.000 eura do 6.000 eura kazniće se za prekršaj notar ako jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nepokretnost, ne dostavi isprave (ugovore, odluke i dr.) na osnovu kojih se stiče, odnosno mijenja svojina na nepokretnosti, u roku od deset dana od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno u roku od deset dana od dana kada je odluka postala pravosnažna (član 7 stav 3).

### Član 22

Novčanom kaznom u iznosu od 250 eura do 1.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u sudu ili državnom organu ako jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nepokretnost, ne dostavi isprave (ugovore, odluke i dr.) na osnovu kojih se stiče, odnosno mijenja svojina na nepokretnosti, u roku od deset dana od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno u roku od deset dana od dana kada je odluka postala pravosnažna (član 7 stav 3).

### Član 23

Novčanom kaznom u iznosu od 2.000 eura do 20.000 eura kazniće se za prekršaj poreski obveznik - pravno lice, ako:

1) ne plati poresku obavezu u dvije jednake rate i to prvu do 30. juna a drugu do 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje (član 15 stav 2);

2) nadležnom organu lokalne uprave, kao vlasnik nepokretnosti, odnosno korisnik nepokretnosti iz člana 4 ovog zakona ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti (član 16 stav 1);

3) nadležnom organu lokalne uprave ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu, do 31. marta kalendarske godine (član 16 stav 2);

4) za nepokretnost koja se nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave ne podnese poreske prijave u skladu sa članom 16 st. 1 i 2 ovog zakona nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave (član 16 stav 3);

5) u poresku prijavu ne unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti (član 16 stav 4).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 250 eura do 2.000 eura.

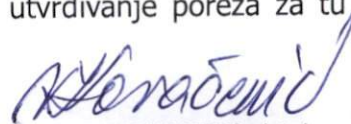
### Član 24

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 3.000 eura kazniće se za prekršaj poreski obveznik - preduzetnik, ako:

1) ne plati poresku obavezu u dvije jednake rate i to prvu do 30. juna a drugu do 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje (član 15 stav 2);

2) nadležnom organu lokalne uprave, kao vlasnik nepokretnosti, ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza u roku od 30 dana, od dana sticanja nepokretnosti (član 16 stav 1);

3) nadležnom organu lokalne uprave ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu, do 31. marta kalendarske godine (član 16 stav 2);





4) za nepokretnost koja se nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave ne podnese poreske prijave u skladu sa članom 16 st. 1 i 2 ovog zakona nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave (član 16 stav 3);

5) u poresku prijavu ne unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti (član 16 stav 4).

## Član 25

Novčanom kaznom u iznosu od 250 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj fizičko lice, ako:

1) ne plati poresku obavezu u dvije jednake rate i to prvu do 30. juna a drugu do 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje (član 15 stav 2);

2) nadležnom organu lokalne uprave, kao vlasnik nepokretnosti, ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza u roku od 30 dana, od dana sticanja nepokretnosti (član 16 stav 1);

3) za nepokretnost koja se nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave ne podnese poreske prijave u skladu sa članom 16 st. 1 i 2 ovog zakona nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave (član 16 stav 3);

4) u poresku prijavu ne unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti (član 16 stav 4).

## Propisi za sprovođenje zakona

### Član 26

Propisi za sprovođenje ovog zakona donijeće se najkasnije u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

## Prelazne odredbe

### Član 27

Odredbe člana 10 stav 1 tačka 2 ovog zakona primjenjivaće se do dana stupanja na snagu opštinskog propisa o utvrđivanju naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte za teritoriju opštine za koju se donosi.

### Član 28

Odredbe člana 13 stav 3 ovog zakona, za građevinske objekte za koje je donijeto rješenje o izdavanju građevinske dozvole u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), primjenjivaće se u roku od pet godina od dana pravosnažnosti rješenja o izdavanju građevinske dozvole.

Odredbe člana 13 stav 4 ovog zakona, za građevinske objekte za koje je donijeto rješenje o izdavanju građevinske dozvole u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), primjenjivaće se u roku od tri godine od dana pravosnažnosti rješenja o izdavanju građevinske dozvole.

## Završne odredbe

### Član 29

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o porezu na nepokretnosti ("Službeni list RCG", br. 65/01 i 69/03 i "Službeni list CG" br. 75/10, 9/15 i 44/17).

### Član 30

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

Broj: 16-2/18-2/7

EPA 619 XXVI



# Član 1 Uredbe o izmjeni Uredbe o bližim kriterijumima i Metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

Uredba je objavljena u "Službenom listu CG", br. 132/2021 od 21.12.2021. godine, a stupila je na snagu 29.12.2021.

## Član 1

U Uredbi o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list CG", broj 62/21) u članu 11 riječi: "1. januara 2022. godine" zamjenjuju se riječima: "1. januara 2023. godine".

# Član 2. Uredbe o izmjeni i dopuni Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

Uredba je objavljena u "Službenom listu CG", br. 16/2022 od 14.2.2022. godine, kada je i stupila na snagu.

## Član 2

U članu 11 stav 1 riječi: „1. januara 2023. godine“ zamjenjuju se riječima: „15. februara 2022. godine“.

**Odluka Ustavnog suda Crne Gore kojom se ukida Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17.), koju je donijela Vlada Crne Gore i prestaje da važi danom objavljivanja ove odluke.**

Ustavni sud Crne Gore, u sastavu: predsjednik Budimir Šćepanović i sudije - Milorad Gogić, Miodrag Iličković i Desanka Lopkić, na osnovu odredaba člana 149. stav 1. tačka 2. i stav 2. Ustava Crne Gore i člana 48. tačka 2. Zakona o Ustavnom sudu Crne Gore ("Službeni list Crne Gore", broj 11/15.), na sjednici, od 31. januara 2022. godine, donio je

## Odluku

Odluka je objavljena u "Službenom listu CG", br. 26/2022 od 11.3.2022. godine.

**I UKIDA SE** Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17.), koju je donijela Vlada Crne Gore i prestaje da važi danom objavljivanja ove odluke.

**II** Ova odluka objaviće se u "Službenom listu Crne Gore".

## Obrazloženje

11. Predlogom Muzafera Hadžajlića, sudije Upravnog suda Crne Gore, od 13. decembra 2021. godine, pokrenut je postupak za ocjenu ustavnosti i zakonitosti Uredbe, označene u izreci.

1.1. U predlogu je navedeno:

"U predmetu ovog suda U. br. 820/21 tužilac "Nega Tours Montenegro" d.o.o. Podgorica, podnio je tužbu protiv tuženog Glavnog administratora Opštine Budva radi poništaja rješenja broj UP II 12-411/21-5/2 od 9. februara 2021. godine, koje je donijeto na osnovu člana 15. stav 1. navedene uredbe, koja je donijeta na osnovu člana 6. stav 2. Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 65/01. i "Službeni list Crne Gore", br. 75/10. i 9/15.).

Skupština Crne Gore na sjednici održanoj dana 4. aprila 2019. godine, donijela je Zakon o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 25/19., od 30. aprila 2019.) koji je stupio na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu

*M. Vuković*



Crne Gore". Danom stupanja na snagu ovog zakona prestao je da važi Zakon o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 65/01. i 69/03. i "Službeni list Crne Gore", br. 75/10., 9/15. i 44/17.).

Odredbom člana 6. stav 2. Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 25/19., od 30. aprila 2019.), propisano je da bliže kriterijume i metodologiju za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti propisuje Vlada Crne Gore, na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove finansija, dok je članom 26. istog zakona određeno da će se propisi za njegovo sprovođenje donijeti najkasnije u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Kako u navedenom roku nije donijeta nova Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (nova uredba je donijeta i objavljena u "Službenom listu Crne Gore", broj 62/21., od 11. juna 2021.), već se prvostepeno i osporeno rješenje zasnivaju na Uredbi o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17.) i kako je na ovaj način povrijeđeno načelo vladavine prava iz člana 1. stav 2. Ustava, koje podrazumijeva da je pravni sistem harmonična pravna cjelina i da je osnovni princip poštovanje načela ustavnosti i zakonitosti (član 145. Ustava), prema kojem Zakon mora biti saglasan sa Ustavom i potvrđenim međunarodnim ugovorima, a drugi propis mora biti saglasan sa Ustavom i zakonom, to su se po ocjeni suda stekli uslovi za ocjenu ustavnosti Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17.)."

1.2. Filip Kažić, advokat, iz Podgorice, podnio je inicijativu za ocjenu ustavnosti i zakonitosti Uredbe, označene u izreci.

1.2.1. U inicijativi je, pored ostalog, navedeno:

"(...) Vlada Crne Gore, na sjednici od 7. jula 2011. godine, donijela je Uredbu o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 36/11. od 27. jula 2011.) (...).

Navedena Uredba je mijenjana Uredbom o izmjenama Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 66/15., od 26. novembra 2015.) i Uredbom o dopuni Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 39/17., od 22. juna 2017.), koje su takođe donijete na osnovu odredbe člana 6. stav 2. Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 65/01. i "Službeni list Crne Gore", broj 75/10.).

Odredbom člana 29. Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 25/19., od 30. aprila 2019.) propisano je da danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o porezu na nepokretnosti (...).

Zakon o porezu na nepokretnosti stupio je na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore", odnosno stupio je na snagu 8. maja 2019. godine.

Odredbom člana 26. navedenog Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da će se propisi za sprovođenje ovog zakona donijeti najkasnije u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona (...).

Nasuprot naprijed navedenom Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (...) ostala je na snazi, odnosno ista se primjenjuje, iako je Zakon na osnovu koga je ista donijeta prestao da važi (...).

Osim navedenog, Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 1. juna 2021. godine, na osnovu člana 6. stav 2. Zakona o porezu na nepokretnosti (...), donijela Uredbu o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 62/21., od 11. juna 2021.) (...).

Iz prednjeg prozilaži da je do 1. januara 2022. godine važeća Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11. (...), 66/15. (...) 39/17.), iako ista nema utemeljenje u važećem Zakonu o porezu na nepokretnosti (...).

Kako je Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (...) donijeta s pozivom na pravni osnov koji je prestao da važi (...), a kako je ista i dalje važeća, odnosno primjenjivaće se do 1. januara 2022. godine, to su se stekli uslovi da Ustavni sud Crne Gore utvrdi da Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (...) nije u saglasnosti sa Ustavom i zakonom i da je ukine. (...)"

2. Ustavni sud je, saglasno odredbama člana 50. Poslovnika Ustavnog suda Crne Gore<sup>1</sup>, radi racionalnosti i vođenja jedinstvenog postupka i odlučivanja spojio podneske, jer se predlogom i inicijativom osporava ista Uredba.

3. U odgovoru Vlade Crne Gore na navode sadržane u inicijativi, pored ostalog, navedeno je:

"(...) U vezi sa podnijetom inicijativom ističemo sljedeće:

Odredbom člana 6. Zakona o porezu na nepokretnosti (...) između ostalog, propisani su osnovni kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti i to: (...).

Nadalje, članom 29. Zakona je propisano da danom stupanja na snagu zakona prestaje da važi Zakon o porezu na nepokretnosti (...).

Iz navedene odredbe prozilaži da se zakonom kao aktom veće pravne snage nije stavila van snage Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 36/11., 66/15. i 39/17.). Stavljanjem van snage navedene uredbe, kriterijumi i metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ostali bi u potpunosti neuređeni do donošenja novog podzakonskog akta, čime bi se stvorila pravna praznina, otežala primjena propisa i ugrozila pravna sigurnost (...).

Budući da se Zakonom o porezu na nepokretnosti (...) nisu izvršile izmjene kriterijuma i metodologije za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti u odnosu na Zakon o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 65/01. i 69/03. i "Službeni list Crne Gore", br. 75/10., 9/15. i 44/17.), ukazujemo da je Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti (...) u skladu sa važećim zakonskim rješenjima (...)."

<sup>1</sup> "Službeni list Crne Gore", broj 7/16.

4. Osporenou Uredbom propisano je:

## "Predmet

### Član 1.

Ovom uredbom propisuju se bliži kriterijumi i metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.

**Tržišna vrijednost nepokretnosti**



## Član 2.

(1) Tržišna vrijednost nepokretnosti određuje se kao proizvod prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> nepokretnosti i veličine nepokretnosti, primjenom kriterijuma utvrđenih ovom uredbom.

(2) Tržišnu vrijednost nepokretnosti, u skladu sa zakonom, određuje organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda (u daljem tekstu: nadležni organ lokalne uprave).

## Tržišna cijena m<sup>2</sup> nepokretnosti

### Član 3.

(1) Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta - stambenog objekta, utvrđuje se na osnovu (...).

(2) Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta - stambenog objekta, za opštine za koje se ne objavljuje prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> stambenog objekta (...).

(3) Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta - poslovnog objekta, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija utvrđuje se na način (...).

(4) Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta koji nije obuhvaćen st. 1., 2. i 3. ovog člana određuje se na način što se prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> stambenog objekta koriguje koeficijentom koji se kreće u rasponu od 0,30 do 1,00.

(5) Prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> zemljišta, utvrđuje se na osnovu: (...).

(6) Reprezentativni uzorak iz stava 5. alineja 3. ovog člana obuhvata (...).

(7) Ukoliko se tržišna cijena m<sup>2</sup> zemljišta ne može utvrditi na način iz stava 5. ovog člana (...).

## Korekcija tržišne vrijednosti nepokretnosti

### Član 4.

Tržišna vrijednost nepokretnosti određena u skladu sa čl. 2. i 3. ove uredbe, koriguje se (...)

## Kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

### Član 5.

Kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti saglasno članu 6. Zakona o porezu na nepokretnosti su:

- 1) namjena nepokretnosti;
- 2) veličina nepokretnosti;
- 3) mjesto gdje se nepokretnost nalazi;
- 4) kvalitet nepokretnosti;
- 5) drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti.

## Namjena nepokretnosti

### Član 6.

Građevinski objekti prema namjeni dijele se na:

- 1) objekte za stanovanje (porodične kuće, vikend kuće, i sl.),
- 2) poslovne objekte (proizvodne hale, skladišni prostor, kancelarijski prostor, lokale, robne kuće, ugostiteljske objekte i sl.),
- 3) stambeno-poslovne objekte,
- 4) posebne djelove stambenih zgrada (stanovi, poslovni prostori, podrumi, garaže i sl.).

(2) Zemljište prema namjeni dijeli se na:

- 1) građevinsko zemljište,
- 2) poljoprivredno zemljište,
- 3) šumsko zemljište i
- 4) drugo zemljište (kamenjar i sl.).

## Veličina nepokretnosti

### Član 7.

Veličina nepokretnosti predstavlja (...).

## Mjesto gdje se nepokretnost nalazi

### Član 8.

Mjesto na kojem se nepokretnost nalazi određuje se prema (...).

## Kvalitet nepokretnosti

## Član 9.

Kvalitet građevinskog objekta određuje se u zavisnosti (...).

### **Koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti**

## Član 10.

Koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti su: (...)

### **Opštinski koeficijent nepokretnosti**

## Član 11.

Opštinski koeficijent nepokretnosti može se kretati u rasponu od 0,10 do 2,00. (...)

### **Koeficijent lokacije nepokretnosti**

## Član 12.

Koeficijent lokacije nepokretnosti može se kretati u rasponu od 0,10 do 2,00. (...)

### **Koeficijent kvaliteta nepokretnosti**

## Član 13.

Koeficijent kvaliteta građevinskog objekta iz člana 9. stav 1. ove uredbe može se kretati (...)

### **Koeficijent starosti objekta**

## Član 14.

Vrijednost građevinskog objekta, utvrđena u skladu sa članom 3. ove uredbe, umanjuje se (...).

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

## Član 15.

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznika koji vodi poslovne knjige utvrđuje se (...).

### **Prestanak važenja**

## Član 16.

Danom početka primjene ove uredbe, prestaje da važi (...).

### **Stupanje na snagu**

## Član 17.

Ova uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore (...)".

5. Ustavni sud je, nakon razmatranja sadržine osporene Uredbe, utvrdio da nije u saglasnosti s Ustavom i zakonom i da su se stekli uslovi za njeno ukidanje.

6. Za odlučivanje u ovom predmetu pravno relevantne su odredbe sljedećih propisa:

Ustava Crne Gore:

## **"DIO PRVI**

### **OSNOVNE ODREDBE**

#### **Država**

##### **Član 1. stav 2.**

Crna Gora je građanska, demokratska, ekološka i država socijalne pravde, zasnovana na vladavini prava.

## **DIO TREĆI**

### **UREĐENJE VLASTI**





### 3. VLADA CRNE GORE

*Nadležnost*

#### Član 100. tačka 3.

Vlada:

3) donosi uredbe, odluke i druge akte za izvršavanje zakona.

### DIO PETI

#### USTAVNOST I ZAKONITOST

##### Saglasnost pravnih propisa

#### Član 145.

Zakon mora biti saglasan sa Ustavom i potvrđenim međunarodnim ugovorima, a drugi propis mora biti saglasan sa Ustavom i zakonom.

### DIO ŠESTI

#### USTAVNI SUD CRNE GORE

*Nadležnost*

#### Član 149. stav 1. tačka 2.

Ustavni sud odlučuje:

2) o saglasnosti drugih propisa i opštih akata sa Ustavom i zakonom."

Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 25/19.):

#### "Opšte odredbe

#### Član 1. stav 1.

Ovim zakonom uređuju se osnovni elementi poreza na nepokretnosti.

#### Predmet oporezivanja

#### Član 3. stav 1. i stav 2. al. 2. i 3.

Porez na nepokretnosti plaća se na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Crne Gore, a koje nijesu izuzete ovim zakonom.

Nepokretnostima iz stava 1. ovog člana smatraju se:

- 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.).

#### Kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

#### Član 6. st. 1. i 2.

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.

Blže 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).

#### Propisi za sprovođenje zakona

#### Član 26.





Propisi za sprovođenje ovog zakona donijet će se najkasnije u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona."

7. Načelo zakonitosti (član 145. Ustava) predstavlja jedno od osnovnih ustavnih načela i direktno je povezano sa načelom vladavine prava, koje utvrđuje da je država zasnovana na vladavini prava (član 1. stav 2.) i da je vlast ograničena Ustavom i zakonom (član 11. stav 3.). Posljedica ovakvih ustavnih određenja je da su organi vlasti vezani Ustavom i zakonom, kako u pogledu svojih normativnih, tako i drugih ovlašćenja. Načelo legaliteta podrazumijeva da se podzakonski propisi donose na osnovu normativno utvrđenog ovlašćenja donosioca akta. Prema Ustavu, generalno ovlašćenje za donošenje propisa (za izvršavanje zakona) ima Vlada, a organi uprave, lokalna samouprava ili drugo pravno lice, kada su na to, po određenim pitanjima, ovlašćeni zakonom. Drugim riječima, zakon mora biti osnov za donošenje podzakonskog akta i taj akt može obuhvatiti samo ono što proizilazi iz zakonske norme, a njom nije izričito uređeno.

7.1. Ustavni sud je, uvidom u "Službeni list Crne Gore", utvrdio sljedeće činjenice:

- da je Vlada Crne Gore, na osnovu odredbe člana 6. stav 2. Zakona o porezu na nepokretnost<sup>2</sup>, donijela osporenu Uredbu o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine;

- da je Skupština Crne Gore, 26. saziva, na četvrtoj sjednici Prvog redovnog zasjedanja u 2019. godini, dana 4. aprila 2019. godine, donijela Zakon o porezu na nepokretnost<sup>3</sup>, koji je stupio na snagu 8. maja 2019. godine, od kojeg datuma je, saglasno odredbi člana 29. tog zakona, prestao da važi Zakon o porezu na nepokretnost<sup>4</sup> i

- da je Vlada Crne Gore donijela novu Uredbu o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnost<sup>5</sup>, s pozivom na pravni osnov koji je sadržan u odredbi člana 6. stav 2. novog Zakona o porezu na nepokretnost, koja je stupila na snagu 19. juna 2021. godine i primjenjivaće se od 1. januara 2023. godine.

7.1.1. Kako je predmet ustavnosudske ocjene propis koji se donosi radi sprovođenja zakona, on mora biti u skladu sa zakonom na osnovu kojeg je donesen, a samim tim i s Ustavom. U postupku ocjene ustavnosti i zakonitosti tog propisa ispituje se da li je donesen od strane ovlašćenog lica, da li je imao zakonsko ovlašćenje za njegovo donošenje (pravni osnov za donošenje) i odgovara li propis po svom sadržaju okvirima koje mu je odredio zakon.

7.1.2. Iz sadržine važećeg Zakona o porezu na nepokretnost proizilazi da je zakonodavac na drugačiji način uređio pitanja predmeta oporezivanja i kriterijuma za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti. Naime, iz odredaba člana 3. stav 2. al. 2. i 3., člana 5. stav 1. i člana 6. stav 1. važećeg Zakona, proizilazi da je zakonodavac tim zakonom, pored nepokretnosti koje su predmet oporezivanja i kriterijuma za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, koji su bili propisani prethodno važećim Zakonom o porezu na nepokretnost<sup>6</sup>, propisao da se porez na nepokretnost, prema njihovoj vrsti (namjeni), plaća i na objekte u izgradnji, pomoćne i nepokretne privremene objekte (građevinski objekti) i nestambene prostore (posebni djelovi stambenih zgrada), za koje nadležni organ jedinice lokalne samouprave utvrđuje tržišnu vrijednost kao osnovicu poreza na nepokretnost, kao i da je propisao novi kriterijum za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti: "prosječnu tržišnu cijenu m<sup>2</sup> nepokretnost". Iz odredbe člana 26. važećeg Zakona, takođe, proizilazi da će se propisi za sprovođenje tog zakona donijeti najkasnije u roku od šest mjeseci od dana njegovog stupanja na snagu.

7.1.3. U konkretnom slučaju, Ustavni sud je utvrdio da je osporena Uredba donesena u vrijeme važenja Zakona o porezu na nepokretnost, koji je prestao da važi, danom početka primjene novog Zakona o porezu na nepokretnost, tj. 8. maja 2019. godine, kao i da je došlo do promjene normativnih okolnosti koje se odnose na vrstu nepokretnosti za koje nadležni organ jedinice lokalne samouprave utvrđuje tržišnu vrijednost kao poresku osnovicu i na kriterijume za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti. Polazeći od toga i činjenice da je, saglasno odredbi člana 26. Zakona o porezu na nepokretnost<sup>7</sup>, rok za usklađivanje propisa sa tim zakonom istekao 8. novembra 2019. godine, a da osporena Uredba nije usaglašena u roku određenom tim zakonom, Ustavni sud je utvrdio da nije u saglasnosti s Ustavom i zakonom i da su se stekli uslovi za njeno ukidanje.

<sup>2</sup> "Službeni list Republike Crne Gore", broj 65/01. i "Službeni list Crne Gore", br. 75/10., 9/15. i 44/17.

<sup>3</sup> "Službeni list Crne Gore", broj 25/19.

<sup>4</sup> "Službeni list Republike Crne Gore", broj 65/01. i "Službeni list Crne Gore", br. 75/10., 9/15. i 44/17.

<sup>5</sup> "Službeni list Crne Gore", br. 62/21. i 132/21.

<sup>6</sup> Odredbama člana 3. prethodno važećeg Zakona o porezu na nepokretnost ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 65/01. i "Službeni list Crne Gore", br. 75/10., 9/15. i 44/17.) bilo je propisano: "da se porez na nepokretnost plaća na nepokretnost koje se nalaze na teritoriji Crne Gore, a koje nijesu izuzete ovim zakonom (stav 1.) i da se nepokretnostima iz stava 1. ovog člana smatraju: "građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni i drugi objekti) i posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, garaže, odnosno garažna mjesta i dr.)" (stav 2. al. 2 i 3.), dok su odredbom člana 6. stav 1. tog zakona kao osnovni kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, bili propisani: "namjena nepokretnosti (tačka 1.); veličina nepokretnosti (tačka 2.); mjesto gdje se nepokretnost nalazi (tačka 3.); kvalitet nepokretnosti (tačka 4.) i drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti (tačka 5.)."

<sup>7</sup> "Službeni list Crne Gore", broj 25/19.

8. Na osnovu iznijetih razloga, odlučeno je kao u izreci.

II. Odluka o objavljivanju ove odluke, zasnovana je na odredbama člana 151. stav 2. Ustava i člana 51. stav 1. Zakona o Ustavnom sudu Crne Gore.

U-II br. 38/21 i 70/21

Podgorica, 31. januar 2022. godine

Predsjednik,

**Budimir Šćepanović, s.r.**

**Povratak na prečišćeni tekst**