

Na osnovu člana 1. stav 2. Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 65/01, 69/03 i „Službeni list CG“ broj 75/10 ), Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“ broj 36/11) i člana 40. tačka 8. Statuta Opštine Budva („Službeni list Crne Gore- Opštinski propisi” broj 19/10) Skupština Opštine Budva, na sjednici održanoj dana 16. novembra 2011 godine, donijela je

## **ODLUKU O POREZU NA NEPOKRETNOSTI**

### **I OPŠTE ODREDBE**

#### **Član 1.**

Ovom odlukom utvrđuju se osnovni kriterijumi i metodologija za određivanje tržišne vrijednosti i stope poreza na nepokretnosti, na teritoriji Opštine Budva, a koje nijesu izuzete posebnim propisom.

### **II PREDMET OPOREZIVANJA**

#### **Član 2.**

Predmet oporezivanja su nepokretnosti i to: zemljište, građevinski objekti, posebni djelova stambenih zgrada i drugi građevinski objekti.

#### **1. Zemljište se dijeli na:**

- a. građevinsko zemljište;
  - koje je privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom
  - koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom
  - koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom (gdje postoji ruinirani objekat)
- poljoprivredno zemljište;
  - koje se obrađuje
  - koje se ne obrađuje
- šumsko zemljište;
- ostalo zemljište.

## 2. Građevinski objekti se dijele na:

- a. poslovne objekte;
  - poslovni prostor
  - proizvodna hala
  - skladišni prostor i dr.
- b. stambene objekte;
  - stambeni objekat za stalno stanovanje
  - sekundarni stambeni objekat koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti
- c. stambeno-poslovne objekte;
- d. druge objekte;
  - d.1. objekat u izgradnji
  - d.2. objekat koji je izgrađen suprotno zakonu:
    - objekat sa građevinskom dozvolom za koji investitor nije pribavio upotrebnu dozvolu u skladu sa zakonom
    - objekat ili posebni dio objekta koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom
    - objekat koji nije predviđen prostorno-planskom dokumentacijom
    - objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole na području za koje postoji detaljni urbanistički plan kojim je taj objekat planiran
    - objekat koji je izgrađen na tuđem zemljištu.

## 3. Posebni djelovi stambenih objekata se dijele na:

- a. stanove;
  - stan za stalno stanovanje
  - sekundarni stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti
- b. poslovne prostorije;
- c. podrume;
- d. garaže;
- e. garažna mjesta.

## III PORESKA OSNOVICA

### Član 3.

Osnovica za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

Tržišna vrijednost nepokretnosti koja služi kao osnovica za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je proizvod veličine nepokretnosti i prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> nepokretnosti, koja se koriguje koeficijentima.

## IV KRITERIJUMI ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

### Član 4.

Kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti su:

- namjena nepokretnosti;
- veličina nepokretnosti;
- mjesto gdje se nepokretnost nalazi;
- kvalitet nepokretnosti;
- starost objekta i
- drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti

### Član 5.

Utvrđena vrijednost građevinskog objekta umanjuje se po osnovu starosti objekta u iznosu od 1% za svaku godinu starosti.

Umanjenje iz stava 1. ovog člana može iznositi najviše 60% vrijednosti.

### Član 6.

Na teritoriji opštine Budva, za potrebe razreza poreza na nepokretnosti, utvrđuju se sljedeće zone (lokacije) nepokretnosti:

#### JAZ

Ekskluzivna zona: Zona zahvata Morskog dobra

Treća zona: Obuhvata DUP-ove »Servisna« i »Stambena zona Jaza«

#### BUDVA

Ekskluzivna zona: Sjevernom granicom puta, k.p.2596, 2611, 2603/2, 2604/1, sve KO Budva do potoka, zatim k.p. 2606/2, 2643/2, 2646, 2656/2, 2657/1 sve KO Budva, magistralom, zatim k.p.2662/1, 2663, 2434, 3099/6, 3099/4 sve KO Budva, Mediteranskom ulicom, k.p. 2200, 2179, 2181/2, 2181/1 sve KO Budva, Slovenskom ulicom, pa k.p. 2160, 2161, 2139, 2138, 1446/5 sve KO Budva, ulicom Trg slobode i zatim magistralom do Zavale.

Prva zona: Magistralom, zatim ulicom Nikole Tesle, Topliški putem, zatim ulicom Žrtava fašizma, preko k.p. 507 KO Budva, sjevernom granicom k.p. 1632/2, 1533/1, 1588/2, 1553, 1490/3, 1475, 1424/2, 1420/6, 1418/18, 1417/1, 1401/1, 1371/1, 1371/2, 1363, 1345/1, 1344, 1289, 1288/3, 1288/1, 1278/2, 1294, 1261/2, 1261/1, 1260/2, 1222, 1235, 1227/2, 1121, 1122, 1115, 1112, 1106, 1102 sve KO Budva do magistrale.

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 granicama k.p.573, 584/1, 584/2, 587, 596, 688, 761, 382, 375/1, 917, 919, 915/2, 923/2, 929, 933, 940 sve KO Budva.

Treća zona: Preostali dio Podkošljuna iznad II zone.

## **BEČIĆI**

Ekskluzivna zona: Prostor ispod magistrale do gornjih granica k.p.1106, 1118, 1117,1109, 1111, 1137 KO Bečići, dalje ulicom iza restorana »Tri ribara« do pješačke staze 1361/2, 1354/3, pa sjevernim granicama 1349/1, 1348, 1444, 1441 KO Bečići do magistrale.

Prva zona: Preostali dio Rafailovića do magistrale.

Druga zona: Naselje Boreti, naselje Ivanovići na sjeveru do ulice koja se graniči sa k.p. 628/6, 566, 548/3 i 588 KO Bečići, naselje Bečići ulicom Dionisija Mikovića i ulicom Stevana Štiljanovića do parcele 227 KO Bečići.

Treća zona: Iznad ulice koja se graniče sa kat.parcelama 628/6, 566, 548/3 i 588 KO Bečići i sjeverno od ulice Dionisija Mikovića i ulice Stevana Štiljanovića, kao i parcele 227. KO Bečići.

## **SVETI STEFAN-MILOČER**

Granica ekskluzivne zone:

Od Rafailovića magistralom, do Kamenova granicom Morskog dobra, sjevernom granicom k.p. KO Sv.Stefan, zatim ponovo 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, cjelokuupna k.p.1455 KO Sv.Stefan, dalje nastavlja sjevernom granicom k.p.1884 Sv.Stefan i dalje zonom zahvata Morskog dobra.

Granica I zone:

Preostali dio Kamenova i Pržna do magistrale. Od puta kroz Miločer i Sveti Stefan kat.parcelama 1925, 1926, 1927,1351/1 sve KO Sv.Stefan i ulicom Vukice Mitrović-Šunje, potokom kat.par.1908 KO Sv.Stefan i sjevernom granicom kat.par.1455 KO Sv.Stefan do magistrale.

Granica II zone:

Naselje Kamenovo i Pržno iznad magistrale.

Napomena: Cjelokupan prostor nekadašnjeg kampa »Crvena glavica« i dalje ka Reževićima nije tretiran, ali se prilikom eventualne izrade i usvajanja budućih planova preporučuje dalje razrada zoniranja.

## **PETROVAC**

Ekskluzivna zona: Prostor ispod šetališta Hotel AS-Hotel "Monte Casa" (kat.parcela 173/2), X ulicom Nika Anđusa do stare Osnovne škole (kat.parcela 1372/1);

Zapadno od ulice na kat.parceli 1367/1 uz staru Osnovnu školu, ispod ulice na kat.parceli 703 (ispod pijace); Ispod ulice na 855 (iznad Vila Oliva) do ulice na kat.parceli 893, ulicom 893 do puta ka Lučicama, putom VIII ka Lučicama (ka parcela 1376/1); zatim sjevernim granicama kat.parcela 1012, 1014, 1345, 1346, 1336/1, 1328, 1329, 1297, 1299, 1300, 1306, 1278, 1279 do puta na kat.parceli 1383/1.

Prva zona: Sjevernim granicama 21273, 212/4, 212/1, 211, 210/2, 208, 207/1, zapadnim granicama kat.parcelama 219, 216/1, 216/3 do crkve Sv. Tome; putem na kat.parceli 1366/1 do kat.parcele 297; sjevernom granicom kat.parcele 323, 322/2; ulicom na kat.parceli 1367/1; ulicom na 1370 (iznad HTL Kastelastva); pješačkom stazom na kat.parceli 691; ulicom na kat.parceli 1371 (ul.I), 1735 (ulica VI), 981 (ulicom VII), stazom kat.parcela 1377; Istočnom granicom kat.parcele 1024, 1023, 1022 i stazom na kat.parceli 999/2 do puta ka Lučicama (ulica VIII).

Druga zona: Prostor ispod bivše jednosmjerne silazne ulice na kat.parceli 1346 i izlazne ulice ka Baru na kat.parceli 1369 KO Petrovac, izuzevši naselje Prijedorac iznad Lučica.

Treća zona: Prostor iznad granica II zone.

## **BULJARICA**

Ekskluzivna zona: Zona morskog dobra

Druga zona: Ispod magistrale

Treća zona: Iznad magistrale

## **SELA**

Ekskluzivna zona: Zona Morskog dobra.

Druga zona: Zona između zone Morskog dobra i magistralnog puta Kotor - Bar

Četvrta zona: Sela uz magistralu: Katun Reževići, Rijeka Reževići, Drobnići, Krstac, Blizikuće, Podličak, Ploče, Golubovići, Kanjoši.

Peta zona: Sela u zaledju: Vojnići, Kaženegri, Kuljače, Rustovo, Kruti, Čelobrdo, Djenaši, Česminovo, Vrba, Prijevori i Seoce.

## **Član 7.**

Za svaku zonu određuju se korektivni faktori kojima se koriguju tržišna vrijednost nepokretnosti i to:

Zona	Koef.
Ekskluzivna zona	1,50
I	1,20
II	1,00
III	0,80
IV	0,70
V	0,70

## Član 8.

Prema kvalitetu objekta, tržišna vrijednost koriguje se koeficijentom kvaliteta objekta, tako što se ukupan broj bodova utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta dijeli sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat koji iznosi 670 i množi se koeficijentom 1,5 što predstavlja najveći koeficijent za utvrđivanje poreza na nepokretnosti (koeficijent kvaliteta kreće se od 0,27 do 1,50).

Elementi za utvrđivanje kvaliteta objekta:

1.	Konstrukcija zgrade		
	Zgrade od nepečene gline ili barake		50
	Montažne zgrade (drvene, limene ili gvozdene)		120
	Zgrade od mješovitog materijala		180
	Zgrade od tvrdog materijala		220
	Obrada fasade fasadnom ciglom		50
	Obrada fasade vještačkim kamenom ili vještačkim materijalom		50
	Obrada fasade prirodnim kamenom ili mermerom		50
2.	Sanitarna oprema		
	Kompletno uređeno kupatilo ( kada- tuš, WC šolja, umivaonik )	po stanu	50
	Djelimično urađeno kupatilo	po stanu	10
3.	Vodovod		
	Vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu	po stanu	50
	Vodovodna instalacija priključena na bunar – hidrofor	po stanu	10
4.	Kanalizacija		
	Kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu	po stanu	50
	Kanalizacija priključena na septičku jamu	po stanu	10
5.	Električna instalacija		
	Električna instalacija	po stanu	20
	Telefonska instalacija	po stanu	10
6.	Grijanje		
	Centralno grijanje	po stanu	40
	Solarno grijanje	po stanu	40
	Ostali načini grijanja (na čvrsto gorivo, tečno i struju)	po stanu	10
7.	Elementi koji uvećavaju vrijednost objekta		
	Bazen za kupanje ili sportski tereni		100
	Prilaz asfaltnom putu do 200 m		30
	Prilaz asfaltnom putu od 200m do 1000m		10

Primjenom elemenata za utvrđivanje kvaliteta, utvrđuju se koeficijenti za kvalitet nepokretnosti i to:

1. od 220 do 380 za objekte u izgradnji;
2. 380 do 530 za objekat od čvrstog materijala, koji ima priključak za vodu, struju i telefon, priključak za kanalizaciju i ima asfaltni prilaz do 1.000 m;
3. 530 do 670 za objekat koji je sagrađen od luksuznih materijala (kamen, mermer) a posjeduje bazen, sportske terene i dr.
4. od 380 do 450 za poslovne prostore;
5. od 120 do 370 za parking mjesta i garaže
6. od 150 do 270 za pomoćne objekte

### Član 9.

Kvalitet građevinskog zemljišta koriguje se koeficijentom izgrađenosti građevinskog zemljišta – komunalnom opremljenosti građevinskog zemljišta i to:

Građevinsko zemljište koje je kompletno komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, el.energija, asfaltni put)	2,50;
Građevinsko zemljište koje je djelimično komunalno opremljeno (posjeduje bar dva od gore navedenih elemenata)	1,50;
Građevinsko zemljište koje je djelimično komunalno opremljeno ( posjeduje bar jedan od gore navedenih elemenata)	1,00;
Građevinsko zemljište koje nije komunalno opremljeno	0,50;

Vrijednost poljoprivrednog zemljišta se koriguje koeficijentom kvaliteta i to:

- poljoprivredno obradivo (njive oranice, vinogradi, bašte, voćnjaci)	1,20;
- poljoprivredno neobradivo (livade, pašnjaci)	0,60;
- neplodno zemljište	0,30;
- šume	0,30;

## V PORESKA STOPA

### Član 10.

Prema vrsti nepokretnosti, propisuju se poreske stope i to za:

#### 1. Zemljište:

##### a. građevinsko zemljište:

- koje je privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom 0,30%
- koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom 0,60%
- koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom, a na kome se nalazi ruinirani objekat 1%;

- b. poljoprivredno zemljište:
  - koje se obrađuje 0,20%
  - koje se ne obrađuje 0,30%;
- c. šumsko zemljište 0,10%;
- d. ostalo zemljište 0,10%.

## 2. Građevinske objekte:

### a. poslovni objekti:

- poslovni prostor 0,25%
- proizvodna hala 0,10%
- skladišni prostor i dr. 0,10%;

### b. stambeni objekti:

- stambeni objekat za stalno stanovanje 0,25%
- sekundarni stambeni objekat koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti 0,50%;

### c. stambeno-poslovni objekti 0,25%;

### d. drugi objekti:

- d.1. objekat u izgradnji 0,15%
- d.2. objekat koji je izgrađen suprotno zakonu:
  - objekat sa građevinskom dozvolom za koji investitor nije pribavio upotrebnu dozvolu u skladu sa zakonom 0,25%
  - objekat ili posebni dio objekta koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom 0,35%
  - objekat koji nije predviđen prostorno-planskom dokumentacijom 0,5 %
  - objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole na području za koje postoji detaljni urbanistički plan kojim je taj objekat planiran 0,5%
  - objekat koji je izgrađen na tuđem zemljištu 0,6 %.

## 3. Posebne djelove stambenih objekata:

### a. stanovi:

- stan za stalno stanovanje 0,25%
- sekundarni stan koji nije prebivalište vlasnika nepokretnosti 0,50%;

### b. poslovne prostorije 0,25%;

### c. podrumi 0,10%;

### d. garaže 0,15%;

### e. garažna mjesta 0,10%.

## VI PORESKI PERIOD

### Član 11.

Period za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je kalendarska godina.



## VII PORESKA PRIJAVA

### Član 12.

Vlasnici nepokretnosti dužni su da u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti, nadležnom organu lokalne uprave, podnesu poresku prijavu.

Vlasnici nepokretnosti dužni su da u roku od 30 dana od dana otuđenja nepokretnosti obavijeste nadležni organ lokalne uprave.

Poreski obveznici koji vode poslovne knjige, dužni su da podnesu poresku prijavu nadležnom poreskom organu do 30. aprila godine za koju se vrši razrez poreza na nepokretnosti.

Oblik i sadržinu poreske prijave propisuje organ lokalne uprave nadležan za poslove finansija, shodno Pravilnicima o obliku i sadržini poreske prijave za razrez poreza na nepokretnosti (fizička i pravna lica)

Poreska prijava za razrez poreza na nepokretnosti za pravna lica podnosi se na obrascu PPBD-1.

Poreska prijava za razrez poreza na nepokretnosti za fizička lica podnosi se na obrascu PPBD-3.

## VIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 13.

Danom primjenjivanja ove odluke, prestaje primjenjivanje, odnosno prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Sl.list Opštine Budva" broj 11/07 i 5/09).

### Član 14.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi“ a primjenjivaće se od 01. 01. 2012. god.

**Broj: 0101- 541/1**

**Budva, 16.11. 2011. godine**

**SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA**  
**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,**  
Krsto Ljubanović,s.r.