

Prečišćeni tekst Odluke o porezu na nepokretnosti obuhvata sljedeće propise:

1. Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 049/19 od 02.12.2019),
2. Odluka o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 001/21 od 20.01.2021),
3. Odluka o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 065/22 od 30.12.2022),
4. Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 069/25 od 31.12.2025),
5. Odluka o izmjeni Odluke o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 014/26 od 02.04.2026), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

ODLUKA

o porezu na nepokretnosti

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 049/19 od 02.12.2019, 001/21 od 20.01.2021, 065/22 od 30.12.2022, 069/25 od 31.12.2025, 014/26 od 02.04.2026)

Član 1

OPŠTE ODREDBE

Ovom odlukom propisuju se bliži kriterijumi za utvrđivanje poreza na nepokretnosti na teritoriji Opštine Kotor. Prihodi od poreza na nepokretnosti su prihodi budžeta Opštine Kotor.

Član 2

UPOTREBA RODNO OSJETLJIVOG JEZIKA

Svi izrazi koji se u Odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izrate u ženskom rodu.

Član 3

PREDMET OPOREZIVANJA

Nepokretnostima iz člana 1 ove Odluke smatraju se:

1. Građevinski objekti koji se po namjeni dijele na:
 - poslovne objekte (proizvodne hale, skladišni prostor, kancelarijski prostor i drugi objekti namijenjeni za obavljanje poslovne djelatnosti);
 - stambene objekte;
 - stambeno-poslovne objekte;
 - pomoćne objekte;
 - nepokretne privremene objekte;
 - posebne djelove stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, nestambeni prostori, garaže, odnosno garažna mjesta) i
 - inžinjerske objekte;
2. Zemljište, koje se po namjeni dijeli na:
 - građevinsko zemljište;
 - poljoprivredno zemljište;
 - šumsko zemljište i
 - ostalo zemljište

Član 4

PORESKA OSNOVICA

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti, koja predstavlja vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje, a ona se utvrđuje primjenom osnovnih kriterijumima propisanih Zakonom o porezu na nepokretnosti.

Član 5

PROSJEČNA TRŽIŠNA CIJENA

Prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta, utvrđuje se na osnovu prosječne cijene m² novoizgrađenog stambenog objekta u opštini koju objavi nadležni republički organ za poslove statistike (u daljem tekstu: MONSTAT) za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje.

Prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta i stanova, za opštine za koje se ne objavljuje prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta, utvrđuje se na osnovu prosječne tržišne cijene m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori, koju objavi MONSTAT za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje.

Prosječna tržišna cijena m² poslovnog objekta, stambeno poslovnog objekta, inženjerskog objekta i poslovnih prostorija se utvrđuje na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta, koju je utvrdio Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor, koriguje koeficijentom od 1,30.

Prosječna tržišna cijena m² nestambenog prostora, garaže, garažnog mjesta, podruma, pomoćnog objekta utvrđuje se na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta koju je utvrdio Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor, koriguje koeficijentom od 0,70.

Prosječna tržišna cijena m² nepokretnih privremenih objekta utvrđuje se na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta koju je utvrdio Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor, koriguje koeficijentom od 1,00.

Prosječna tržišna cijena m² zemljišta utvrđuje se na osnovu:

- prosječne tržišne cijene m² zemljišta u Opštini koju objavi MONSTAT za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje,
- prosječne tržišne cijene m² zemljišta u Crnoj Gori koju objavi MONSTAT za godinu koja predhodi godini za koju se porez utvrđuje
- ugovora o kupoprodaji zemljišta za predhodne 3 fiskalne godine, na osnovu podataka iz reprezentativnog uzorka koji organ uprave nadležan za porez (u daljem tekstu Poreska Uprava) dostavlja Opštini do 31 januara tekuće godine.

Reprezentativni uzorak iz stava 5. alineja 3. ovog člana, obuhvata podatke o cijeni m² zemljišta, po kategorijama zemljišta (građevinsko, poljoprivredno, šumsko i ostalo zemljište) na osnovu najmanje tri prometa.

Ovako dobijena prosječna tržišna cijena zemljišta za godinu za koju se porez na nepokretnosti utvrđuje, utvrđuje se rješenjem Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor, uz prethodnu saglasnost Predsjednika Opštine.

Član 6

OPŠTINSKI KOEFICIJENT

Opštinski koeficijent nepokretnosti, ukoliko organ nadležan za poslove statistike ne objavi prosječnu tržišnu cijenu m² novoizgrađenog stambenog objekta za opštinu Kotor, utvrđuje se u iznosu od 0,95.

Član 7

ZONE I KOEFICIJENTI LOKACIJE

Na teritoriji opštine Kotor utvrđuju se sledeće zone i koeficijenti lokacije u zavisnosti od mjesta gdje se nepokretnost nalazi:

ZONA I - koeficijent 1.45

- obuhvata prostor obuhvaćen Državnom studijom lokacije za sektor 15, Državnom studijom lokacije za sektor 16, UP Grad Perast, KO Kotor I i KO Kotor II

ZONA II - koeficijent 1.35

- obuhvata prostor udaljenosti do 100m obalnog odmaka za KO Dobrota I i KO Škaljari I

ZONA III - koeficijent 1.20

- obuhvata prostor KO Dobrota I i KO Škaljari I koji nije obuhvaćen zonama I i II
- obuhvata prostor udaljenosti do 100m obalnog odmaka za KO Muo I, KO Prčanj I, KO Stoliv I, KO Orahovac I i KO Orahovac II

ZONA IV - koeficijent 1.10

- obuhvata prostor udaljenosti do 100 m obalnog odmaka za KO Strp, KO Risan I, KO Risan II, KO Morinj i KO Kostanjica

ZONA V - koeficijent 1.00

- obuhvata prostor udaljenosti od 100m do 500 m obalnog odmaka za KO Muo I, KO Prčanj I, KO Stoliv I, KO Orahovac I, KO Orahovac II, KO Strp, KO Risan I, KO Risan II, KO Morinj i KO Kostanjica
- obuhvata prostor KO Privredna zona
- obuhvata prostor KO Kavač

ZONA VI - koeficijent 0.80

- obuhvata prostor KO Krimovice
- obuhvata prostor udaljenosti do 500 m vazdušne linije od magistralnog puta (potez od tunela do kružnog toka) za KO Dub
- obuhvata prostor udaljenosti do 500 m vazdušne linije od magistralnog puta M-2 za KO Sutvara, KO Nalježići, KO Pelinovo, KO Šišići, KO Prijeradi, KO Gorovići, KO Kovači, KO Kubasi, KO Pobrđe i KO Vranovići
- obuhvata prostor udaljenosti do 1000 m vazdušne linije od magistralnog puta M-2 za KO Lastva, KO Glavati i KO Lješevići
- obuhvata prostor udaljenosti do 500 m obalnog odmaka za KO Glavatičići, KO Lješevići i KO Višnjevo

ZONA VII- koeficijent 0.60

- obuhvata prostor udaljenosti do 500m obalnog odmaka za KO Zagora

ZONA VIII - koeficijent 0.35

- Obuhvata područje KO Dub, KO Glavati, KO Glavatičići, KO Gorovići, KO Kovači, KO Kubasi, KO Lastva, KO Lješevići, KO Nalježići, KO Pelinovo, KO Pobrđe, KO Prijeradi, KO Sutvara, KO Višnjevo, KO Vranovići, KO Zagora, KO Šišići, KO Mirac, KO Škaljari II, KO Muo II, KO Prčanj I, KO Prčanj II, KO Stoliv II i KO Kostanjica koje nije obuhvaćeno zonama II, III, IV, V, VI i VII

ZONA IX - koeficijent 0.25

- Obuhvata ostalo područje opštine Kotor koje nije obuhvaćeno zonama I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII (odnosi se na KO Krivošije Gonje, KO Krivošije Donje, KO Ledenice Gornje, KO Ledenice Donje, KO Morinj, KO Zalazi, KO Orahovac II, KO Špiljari i ostalo)

Ukoliko se jedna katastarska parcela nalazi u dvije zone prilikom obračuna poreza na nepokretnosti, primjenjivaće se zona sa manjim koeficijentom.

Član 8

ELEMENTI ZA UTVRĐIVANJE KVALITETA OBJEKATA

Prema kriterijumu kvaliteta objekta tržišna vrijednost koriguje se koeficijentom kvaliteta objekta, tako što se ukupan broj bodova za svaki konkretan objekat koji je utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta dijeli se brojem bodova za najkvalitetniji objekat, koji bez bodova za elemente koji uvećavaju vrijednost objekata po osnovu kvaliteta iznosi 465.

Najviši koeficijent kvaliteta iznosi 1.19, a najniži 0.10.

ELEMENTI ZA UTVRĐIVANJE KVALITETA OBJEKATA

1. Konstrukcija zgrade

- 1.1. Zgrade od nepečene cigle ili barake- 50
- 1.2. Montažne zgrade (od drveta, lima, plastike)- 120
- 1.3. Zgrade od prefabrikovanih elemenata i mješovitih materijala, polumontažne zgrade- 200
- 1.4. Klasična gradnja (tvrdi materijal)-240
- 1.5. Objekat u ruševnom stanju- 100

2. Obrada zgrade (eksterijer)

- 2.1. Klasična fasada (demit fasada, bavalit- bez obloge)- 10
- 2.2. Fasadna cigla- 20
- 2.3. Vještački kamen- 35
- 2.4. Prirodni kamen, mermer- 45

3. Oprema stanova

- 3.1. Ulazna vrata drvena- 10
- 3.2. Ulazna vrata od AL i PVC- 15
- 3.3. Ulazna blind vrata- 20

4. Vanjska stolarija-bravarija
 - 4.1. Plastične roletne- 10
 - 4.2. Drvena stolarija-škura - 10
 - 4.3. Aluminijske i PVC-15
5. Sanitarna oprema
 - 5.1. Uređeno komplet kupatilo po stanu- 30 (kada - tuš, WC šolja, umivaonik)
 - 5.2. Djelimično uređeno po stanu kupatilo-10
6. Vodovod
 - 6.1. Vodovodna instalacija po stanu priključena na vodovodnu mrežu 20
 - 6.2. Vodovodna instalacija po stanu priključena na bistijernu, hidrofor 10
7. Kanalizacija
 - 7.1. Kanalizacija priključena po stanu na kanalizacionu mrežu- 20
 - 7.2. Kanalizacija priključena po stanu na septičku jamu- 10
8. Električna instalacija
 - 8.1. Električna instalacija po stanu-20
 - 8.2. Telefonska instalacija po stanu- 15
9. Grijanje
 - 9.1. Centralno grijanje po stanu- 40
 - 9.2. Ostali načini grijanja po stanu 10
10. Elementi koji uvećavaju Vrijednost objekta
 - 10.1. Bazen za kupanje- 50
 - 10.2. Uređen prilaz- 40

Član 9

KOEFIČIJENT KVALITETA ZEMLJIŠTA

Na prosječnu tržišnu vrijednost zemljišta, primjenjuje se koeficijent kvaliteta i to za:

- Građevinsko zemljište komunalno opremljeno 1,00
- Građevinsko zemljište komunalno neopremljeno 0,6
- Poljoprivredno zemljište 0,10
- Šumsko zemljište 0,10
- ostalo zemljište 0,10

Član 10

KOEFIČIJENT STAROSTI

Ukupno obračunata tržišna vrijednost objekta umanjuje se 1,00% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije, s tim da ukupno 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 11

PORESKE STOPE

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

ZA GRAĐEVINSKE OBJEKTE I POSEBNE DJELOVE ZGRADE:

1. Stambeni objekti i stanovi 0,27%
2. Sekundarni stambeni objekat, odnosno stan 0,70%
3. Poslovni objekti, poslovne prostorije, inženjerski objekti i stambeno poslovni objekti 0,80%
4. Stovarišta, skladišta 0,35%
5. Proizvodne hale 0,30%
6. Garaže, pomoćni objekti, podrumi, garažna mjesta, ostali nestambeni prostor 0,25%

7. Nepokretni privremeni objekti (objekat koji se zida ili izrađuje od trajnih materijala i koji je temeljima pričvršćen za tlo) 0.80%

8. Bespravni objekti:

- kojim se rješava stambeno pitanje 0,45%

- kojim se ne rješava stambeno pitanje 1,00%

ZA ZEMLJIŠTE:

- građevinsko zemljište 0,50%

- poljoprivredno zemljište (sve kategorije) 0.25%

- šumsko zemljište 0.25%

- ostalo zemljište 0.25%

Član 12

PORESKE OLAKŠICE

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 se umanjuje za 70% u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 11 Odluke o porezu na nepokretnosti.

Član 13

PORESKA OSLOBODANJA

Porez na nepokretnosti ne plaća se za nepokretnosti propisane članom 13 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Član 14

PORESKA PRIJAVA

Vlasnik nepokretnosti, odnosno korisnik nepokretnosti, dužan je da u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti nadležnom organu lokalne uprave podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza na nepokretnosti, na obrascu PPN1 koji je sastavni dio ove odluke.

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, na obrascu PPN2 koji je sastavni dio ove odluke.

Član 15

UTVRĐIVANJE I NAPLATA POREZA NA NEPOKRETNOSTIMA

Postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima vrši Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor.

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

Postupak utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima sprovodi se prema odredbama Zakona o porezu na nepokretnosti i Zakona o poreskoj administraciji.

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

Uplata sredstava poreza na nepokretnosti vrši se na račun Budžeta Opštine Kotor, shodno Naredbi o načinu uplate javnih prihoda.

Član 16

KAZNENE ODREDBE

Novčane kazne primjenjivaće se u iznosima koje su propisane odredbama Zakona o porezu na nepokretnosti.

Član 17

SHODNA PRIMJENA PROPISA

Na sva pitanja koja koja nijesu uređena ovom odlukom, primjenjivaće se odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti i Zakona o poreskoj administraciji.

Član 18

ZAVRŠNE ODREDBE

Danom početka primjene ove Odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", broj 46/15).

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore-Opštinski propisi".

Na osnovu člana 3., tačka 13., člana 4., stav 2. Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 17/14, 34/14, 26/16) i odredbi Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18), Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje predlaže

PROGRAMSKI ZADATAK

sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu Glavnog projekta javne rasvete Dragalj

Uraditi projekat javne rasvete lokalnih puteva u naselju Dragalj na katastarskoj podlozi priloženoj u digitalnoj i stampanoj formi uz poštovanje urbanističko tehničkih uslova izdatih od nadležnog organa.

Projektom obuhvatiti dio puteva na katastarskim parcelama broj 1801, 78, 519 i 576 K.O. Gornje Krivošije, na trasi dužine 515m po skici u prilogu (trasa označena neprekidnom linijom plave boje).

Predvidjeti jednu tačku za priključenje napajanja sa lokalne trafostanice STS 10/0,4 KV.

Predvidjeti izgradnju novih betonskih stubova visine 9m, odnosno 7,4m u nadzemnom dijelu, za nošenje svjetiljki i nadzemnih kablovskih vodova, kao i postavljanje svjetiljki na postojećim betonskim i drvenim stubovima DOO "CEDIS" Kotor. Planirati razmak između stubova oko 40m.

Predvidjeti LED svjetiljke odgovarajuće snage.

Planirati ugradnju kablovskog voda X00/0 - A 2x16 mm² za napajanje svjetiljki na novopostavljenim stubovima i iskoristiti postojeće kablove X00/0 - A 2x16 mm² koji su postavljeni uz NN kablovski vod DOO "CEDIS" Kotor od kat. parcele 522, preko kat. parcela 514, 511, 506, 487, 478, 475, 471, 470, 467, 474, 440, 439, 406, 405, 402, 396, 393, 388, 381, 378, 377, 358, 361, 75, 74, 63, 62 do kat. parcele 78 K.O. Gornje Krivošije (dio trase označen isprekidanom plavom bojom u dužini od 800m). Mjerno mjesto opremiti sa dva trofazna kontaktora i dvokanalnim astronomskim satom.

Izrada projektne dokumentacije

Projektanu dokumentaciju raditi u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, kao i u skladu sa drugim propisima kojima se regulišu pitanja iz ove oblasti.

Prije izrade projektne dokumentacije obezbijediti ažurirane podloge.

Glavni projekat radi se u svemu prema odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18) i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Sl. list CG", broj 44/18).

Tehnička dokumentacija podliježe reviziji u skladu sa članom 179. istog Zakona i prema odredbama Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 17/14, 34/14, 26/16).

Projekat u potpunosti uraditi uz poštovanje propisa i tehničkih standarda koji regulišu problematiku izgradnje objekata spoljnog osvjjetljenja.

Pravna lica koja izrađuju glavni projekat, kao i ona koja vrše njegovu reviziju moraju imati odgovarajuće licence izdate od strane Ministarstva.

Investitor je dužan da uradi Idejno rješenje i Glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i ovim uslovima, da prijavi građenje objekta u skladu sa članovima 91, 92, 93. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i rješi imovinsko pravne odnose na parceli i cijelokupnoj trasi.

Obrasci PPN1 i PPN2

NAPOMENA IZDAVAČA:

Priloge koji su sastavni dio ovog propisa možete pogledati ovdje.