

Vlada Crne Gore na sjednici od \_\_\_\_\_ 2022. godine, razmotrila je i usvojila Predlog mišljenja na Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti, koji su Skupštini Crne Gore podnijeli poslanici: Raško Konjević i Draginja Vuksanović Stanković, i s tim u vezi, daje sljedeće

## MIŠLJENJE

Predlogom zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti, poslanici predlažu da se u **Zakonu o porezu na nepokretnosti** („Službeni list CG“, br. 25/19), u članu 6 st. 2 i 3 kojima je propisano da bliže kriterijume i metodologiju za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti propisuje Vlada Crne Gore, kao i da se metodologija usklađuje sa tržišnim uslovima jednom u 3 godine brišu.

Pored navedenog, poslanici predlažu da se poslije člana 6 dodaje 7 novih članova, i to: član 6a kojim se uređuje način utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti (građevinskih objekata i zemljišta), na način da se prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> nepokretnosti, zavisno od namjene, množi sa veličinom nepokretnosti izraženom u m<sup>2</sup>, a nakon toga se koriguje, za građevinski objekat - koeficijentom mjesta gdje se građevinski objekat nalazi, koeficijentom kvaliteta i umanjuje se na osnovu starosti objekta, dok se za zemljište koriguje koeficijentom mjesta gdje se zemljište nalazi i koeficijentom kvaliteta. Kroz posebne članove razrađeni su navedeni osnovni elementi za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti: prosječna tržišna vrijednost m<sup>2</sup> nepokretnosti (član 6b), veličina nepokretnosti (član 6c), mjesto gdje se nepokretnost nalazi (član 6d), kvalitet nepokretnosti (član 6e), drugi elementi koji mogu uticati na tržišnu vrijednost nepokretnosti (6f). Posebnim članom (6g) utvrđena je osnovica poreza na nepokretnosti koje se vode u poslovnim knjigama.

Takođe, poslanici predlažu da se poslije člana 28 dodaje novi član 28a, odnosno prelazna odredba kojom se propisuje da će se u pogledu određivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti, prema poreskim obveznicima kojima nije utvrđena obaveza po osnovu poreza na nepokretnosti, kao i u postupcima koji nijesu pravosnažno riješeni, primjenivati odredbe članova 6a do 6g ovog Zakona.

U obrazloženju razloga za donošenje ovog zakona poslanici navode da je osnovni razlog za njegovo donošenje činjenica da je Ustavni sud Crne Gore donio odluku kojom je ukinuta Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, br. 36/11, 66/15 i 39/17), koja je prestala da važi 11.03.2022. godine, odnosno danom objavljivanja ove odluke u („Službenom listu Crne Gore“, br. 26/22).

U odnosu na predloženo zakonsko rješenje ističemo da je važećim **Zakonom o porezu na nepokretnosti** propisano da bliže kriterijume i metodologiju za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti propisuje Vlada Crne Gore, kao i da se metodologija usklađuje sa tržišnim uslovima jednom u 3 godine. U prethodnom periodu navedeni bliži kriterijumi i metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti propisani su **Uredbom o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti**. Imajući u vidu da je Ustavni sud Crne Gore donio odluku kojom je ukinuta

Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, br. 36/11, 66/15 i 39/17), te da je ista prestala da važi 11.03.2022. godine, odnosno danom objavljivanja ove odluke u („Službenom listu Crne Gore“, br. 26/22), **neophodno je stvoriti zakonske uslove za utvrđivanje i naplatu poreza na nepokretnosti, kako za 2022. godinu, tako i za postupke koji nijesu pravosnažno riješeni.**

U dijelu koji se odnosi na određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti prema poreskim obveznicima kojima nije utvrđena obaveza po osnovu poreza na nepokretnosti, kao i u postupcima koji nijesu pravosnažno okončani, nesporno je da postoji javni interes za povratno dejstvo ove zakonske odredbe, kako bi se jedinicama lokalne samouprave omogućilo da vrše poslove utvrđivanja, kontrole i naplate poreza na nepokretnosti u skladu sa zakonom, odnosno da ubiraju prihode po osnovu ovog poreza. Na ovaj način **omogućiće se donošenje zakonitih rješenja od strane jedinica lokalne samouprave za 2022. godinu i prethodni period, odnosno biće prevazićena pravna praznina nastala usljed ukidanje navedene uredbe od strane Ustavnog suda Crne Gore.**

**Na osnovu iznijetog, Vlada Crne Gore podržava Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti, koji su Skupštini Crne Gore podnijeli poslanici Raško Konjević i Draginja Vuksanović Stanković.**

Broj:  
Podgorica, \_\_\_\_\_ 2022. godine

**Vlada Crne Gore**

**P r e d s j e d n i k,  
dr Dritan Abazović**