

## USTAVNI SUD CRNE GORE

Podgorica

Na osnovu člana 150. stav 1. Ustava Crne Gore, podnosimo:

### INICIJATIVU

za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti i zakonitosti Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti, koji je donijela Skupština Crne Gore 25. saziva, na sjednici prvog vanrednog zasjedanja u 2015. godini, dana 17. februara 2015. godine, a koji je objavljen u "Službenom listu Crne Gore" br. 9/2015 od 5.03.2015. godine.

Osporenim Zakonom (član 6., stav 4., tačka 1.) propisuje da se za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritnog turističkog lokaliteta, može utvrditi uvećana poreska stopa u odnosu na utvrđenu poresku stopu od 0,25%, i to za ugostiteljski objekat: kategorije 3 zvjezdice od 2 do 2,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti, kategorije dvije zvjezdice od 3 do 3,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti, kategorije jedna zvjezdica od 4 do 4,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti, i koji se ne kategorišu od 5 do 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Takođe, članom 6. osporenog Zakona (stav 4., tačka 2.) propisano je da se za ugostiteljske objekte koji su u funkciji 12 mjeseci u godini, poreska stopa može umanjiti u odnosu na utvrđenu poresku stopu, za ugostiteljski objekat: kategorije četiri zvjezdice do 30% i kategorije preko četiri zvjezdice do 70%.

Nadalje, osporenim Zakonom (član 6., stav 5., tačka 1.) propisano je da se za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom, poreska stopa može uvećati do 150% u odnosu na utvrđenu poresku stopu, osim za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, za koje se, nakon isteka roka od pet godina od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje poreska stopa u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Osporenim Zakonom (član 5., stav 1.) propisano je da "Jedinica lokalne samouprave može utvrditi višu, odnosno nižu poresku stopu od utvrđene stope poreza na nepokretnosti i to za: poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje; sekundarni stambeni objekat, odnosno stan; objekat koji je izgrađen suprotno zakonu; ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritnog turističkog lokaliteta na osnovu akta Vlade o utvrđivanju prioritnog turističkog lokaliteta; ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno namjeni utvrđenoj planskim dokumentom i građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom."

Članom 7. osporenog Zakona (stav 3.) propisano je da se porez na nepokretnosti ne plaća 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, u periodu od tri godine od godine u kojoj je izdata građevinska dozvola.

Ustavom Crne Gore je propisano da se zakonom, u skladu sa Ustavom, uređuju način ostvarivanja ljudskih prava i sloboda, kada je to neophodno za njihovo ostvarivanje (član 16. tačka 1) i da zakon mora biti saglasan sa Ustavom i potvrđenim međunarodnim ugovorima, a drugi propis mora biti saglasan sa Ustavom i zakonom (član 145.)

Ustavom Crne Gore (član 17. stav 2.) propisano je da su svi pred zakonom jednaki, bez obzira na bilo kakvu posebnost ili lično svojstvo (princip jednakosti).

Član 142. stav 3. Ustava zabranjuje narušavanje i ograničavanje slobodne konkurencije i podsticanje neravnopravnog, monopolskog ili dominantnog položaja na tržištu.

Nadalje, članom 142. stav 2. Ustava Crne Gore propisano je da je svako dužan da plaća poreze i druge dažbine.

Članom 5. osporenog Zakona, propisano je da poreska stopa može biti i niža od iznosa u kojem je utvrđena. Ovim članom se omogućava lokalnoj samoupravi da arbitrerno povećava ili smanjuje poreze bez jasno popisanih kriterijuma, čime se narušava ustavno načelo jednakosti.

Članom 6. osporenog Zakona država, odnosno jedinica lokalne samouprave oslobađa plaćanja poreza na nepokretnosti luksuzne ugostiteljske objekte sa četiri i više zvjezdica, pa se oni dovode u povoljniji i privilegovan položaj u odnosu na ostale ugostiteljske objekte. Ovakvo propisivanje je suprotno Ustavu, posebno kada se ima u vidu činjenica da objekti sa četiri i pet zvjezdica čine 35% u ukupnoj strukturi hotelsko-ugostiteljskih objekata u Crnoj Gori, kao i da su ti objekti uglavnom u privatnom vlasništvu.

Osim toga, članom 6. osporenog Zakona propisano je da za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni, poreska stopa se može uvećati do 150 odsto, ali da je od toga izuzeto „građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, za koje se, nakon isteka roka od pet godina od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje poreska stopa u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.“

Suprotno Ustavu, država za vlasnike građevinskog zemljišta namijenjenog za izgradnju privrednih objekata i naročito objekata namijenjenih za dalju prodaju, nakon isteka roka od pet godina od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje poresku stopu u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti, i na taj način ih favorizuje.

Članom 7. osporenog Zakona, država u dužem vremenskom periodu oslobađa plaćanja poreza na nepokretnosti 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, čime se država odriče ogromnog prihoda po ovom osnovu i istovremeno stavlja u neravnopravan položaj vlasnike ostalih stanova.

Ovakvim propisivanjem samo određena lica po ovom zakonu dovode se u povoljniji i privilegovan položaj, čime se povređuje ustavni princip jednakosti građana koji nalaže jednako postupanje u istim pravnim situacijama. Na isti način se bitno narušava i ograničava slobodna konkurencija i podstiče neravnopravan, monopolski i dominantan položaj na tržištu samo za određena lica.

Takođe, prekršen je član 142. stav 2. Ustava Crne Gore koji propisuje da je svako dužan da plaća poreze i druge dažbine.

Sa izloženog proizilazi da je Zakon izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti, koji je donijela Skupština Crne Gore 25. saziva, na sjednici prvog vanrednog zasijedanja u 2015. godini, dana 17. februara 2015. godine, a koji je objavljen u "Službenom listu Crne Gore" br. 9/2015 od 5.03.2015. godine, nesaglasan sa Ustavom, pa predlažemo da Ustavni sud prihvati inicijativu, pokrene postupak za ocjenu ustavnosti i zakonitosti i nakon sprovedenog postupka donese:

#### O D L U K U

Utvrđuje se da Zakon izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti, koji je donijela Skupština Crne Gore 25. saziva, na sjednici prvog vanrednog zasijedanja u 2015. godini, dana 17. februara 2015. godine, a koji je objavljen u "Službenom listu Crne Gore" br. 9/2015 od 5.03.2015. godine, nije u saglasnosti sa Ustavom, pa prestaje da važi danom objavljivanja u Službenom listu Crne Gore.

U Podgorici, 20.03.2015.godine

Podnosilac inicijative:

U ime MANS-a,

Dejan Milovac,  
Direktor Istraživačkog centra MANS-a  
Dalmatinska 188