



Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Adresa: Trg Magnolija br 1
Tivat 85320, Crna Gora
tel: +382 32 661 337
fax: +382 32 661 322
www.opstinativat.me

Sekretarijat za finansije
Broj: 08-411/25-up-30374/1
Datum: 22.12.2025.godine

Sekretarijat za finansije Opštine Tivat, u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14, 020/15, 040/16, 037/17), postupajući po službenoj dužnosti, vrši

DOSTAVLJANJE JAVNIM OBAVJEŠTAVANJEM

Sekretarijat za finansije Opštine Tivat javnim obavještanjem vrši dostavljanje pismena Broj: 08-411/25-up-30374 od 15.12.2025. godine za **"PS GRADNJA" DOO Žabjak** koje se odnosi na utvrđivanje poreza na nepokretnost za 2025. god.

Kako dostavljanje predmetnih rješenja nije bilo moguće izvršiti na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, Sekretarijat za finansije vrši dostavljanje javnim objavljivanjem pismena na internet stranici Opštine Tivat, portalu elektronske uprave i oglasnoj tabli Opštine Tivat.

Dostavljanjem javnim obavještenjem smatra se izvršenim po isteku roku od deset dana od dana objavljivanja pismena. Datum objavljivanja pismena je 22.12.2025.godine.

Samostalna savjetnica I,

Jasmina Pejović, dipl.ecc

Dostavljeno:

-  Na oglasnu tablu
- U dosije
- Arhivi



Sekretarijat za finansije
Odjeljenje lokalnih javnih prihoda
Broj: 08-411/25-up-30374
Datum: 15.12.2025.god

Prethodni dug: 16672,26€
Kamata: 8507.42
AOP 8605

Sekretarijat za finansije Opštine Tivat, na osnovu čl. 15 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19, 49/22 i 152/22), čl. 6 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list RCG“, br. 65/01, 80/04 i 29/05, „Službeni list CG“, br. 73/10, 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19 i 145/21), čl. 15 Odluke o porezu na nepokretnost („Službeni list CG“-opštinski propisi br. 53/19, 29/20, 44/20, 61/22 i 27/23), čl. 46 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17“) i čl. 6 stav 1, tačka 5 Odluke o organizaciji i načinu rada Opštine Tivat („Sl. list CG“-opštinski propisi, br. 28/23) u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnost za **2025. god.** donosi:

RJEŠENJE

1. Poreskom obvezniku : **"PS GRADNJA"** DOO Žabljak, Motički Gaj bb, Žabljak
PIB : 02688328, Utvrđuje se porez na nepokretnost za 2025. godinu za:

	Sekundarni stambeni objekat u vlasništvu pravnih lica	Osnovica	Stopa %	Utvrđen porez
1.	PD 14, zgrada 1, kat. parcela 571/1 KO Donja Lastva, površine 166m ²	304483,26€	0.56	1705,11€

	Građevinsko zemljište	Osnovica	Stopa %	Utvrđen porez
2.	Kat. Par. 571/1 KO Donja Lastva, površine 622m ²	12360,36€	0.5	61,80€
3.	Kat. Par. 564 KO Donja Lastva, površine 157m ²	23127,23€	0,5	115.64€
4.	Kat. Par. 571/4 KO Donja Lastva, površine 341m ²	50200,24	0,5	251,00€

UKUPAN IZNOS POREZA ZA UPLATU :	2133,55€
--	-----------------

2. Godišnji iznos poreza na nepokretnost se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dospijeva 10 dana od dana dostave rješanja, a druga 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje. Ukoliko rješenje bude dostavljeno po isteku navedenih rokova, poreski obveznik je dužan da poresku obavezu plati u roku od 10 dana od dana prijema rješenja.

Plaćanje se vrši na žiro račun za lokalne prihode Budžeta opštine Tivat br. **510-9148014-14**.

3. Na iznos neplaćenog ili manje plaćenog poreza obračunavat će se kamata po stopi od 0.03% počev od narednog dana od dana dospelosti.

4. Ako poreski obveznik dospjelu obavezu na plati u propisanom roku, poreski organ će preduzeti zakonske mjere naplate.

5. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

OBRAZLOŽENJE

Poreski obveznik nije podnio poresku prijavu za utvrđivanje poreza na nepokretnost za 2024. godinu,

Članom 4 stav 1 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19, 49/22 i 152/22), propisano je da je obveznik poreza na nepokretnosti vlasnik nepokretnosti upisan u katastar nepokretnosti, odnosno drugoj evidenciji nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi i dr.) na dan - 1. januar godine za koju se porez utvrđuje.

Iz podataka dostavljenih od strane organa državne uprave nadležnog za nekretnine, saglasno članu 17 Zakona o porezu na nepokretnosti, se utvrđuje da je : "PS GRADNJA" DOO Žabljak na dan 01.01.2023. godine vlasnik nepokretnosti, i to:

- stambenog prostora:
 - PD 14, zgrada 1, kat.par. 571/1 KO Donja Lastva,
- zemljišta:
 - Kat.par. 571/1, 571/2, 571/4 i 564 KO Donja Lastva.

Članom 5 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da je osnovica poreza na nepokretnosti tržišna vrijednost nepokretnosti na dan - 1. januar godine za koju se porez utvrđuje.

Članom 6g stav 1 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se osnovica poreza na nepokretnost za obveznika koji vodi poslovne knjige utvrđuje tako što se kao tržišna vrijednost uzima vrijednost koja je utvrđena u njegovim poslovnim knjigama u skladu sa propisima kojim je uređeno računovodstvo (fer vrijednost) sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti.

Članom 6g stav 1 Zakona o porezu na nepokretnosti je propisano da se za slučaj kada obveznik u poslovnim knjigama vrijednost nepokretnosti ne iskaže u skladu sa propisima kojim se uređuje računovodstvo ili ne podnese poresku prijavu, porez na nepokretnosti obračunava u skladu sa čl. 6a i 6b ovog Zakona, odnosno zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

Kako obveznik nije dostavio poresku prijavu, tržišna vrijednost nepokretnosti se obračunava u skladu sa 6a i 6b Zakona na sledeći način:

Članom 6b stav 3, tačka 1, alineja 1 Zakona, prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta, određuje se za stambeni objekat na osnovu podataka o prosječnoj tržišne cijene m² novoizgrađenog stambenog objekta u jedinica lokane samouprave i koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike (Uprava), za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje dok je članom 6b stav 3, tačka 1, alineja 2 predviđeno da prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta-stambenog objekta, za opštine za koje se ne objavljuje prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta utvrđuje na osnovu prosječne tržišne cijene m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori i koja se može korigovati opštinskim koeficijentom, koju objavi Uprava, za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

U skladu sa citiranim odredbama, ovaj organ je zatražio podatke od Uprave za statistiku, koja ga je svojim aktom, broj: 11-059/25-853/2 od 07.03.2025.godine obavjestila da ne raspolaže traženim podacima za Opštinu Tivat, te da prosječna tržišna cijena 1m² stana u novogradnji za Crnu Goru u 2024. godinu iznosi 1.844,00€.

Dopisom dostavljenim od Uprave za statistiku broj: 11-059/24-1611/2 od 6. marta 2024. godine prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji za Crnu Goru u 2023 iznosila 1532,00 eura.

Shodno navedenom, proizilazi da je prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji za Crnu Goru u 2024. godini u odnosu na 2023. veća za 22,98%.

Članom 6b, stav 4, Zakona propisano je „Ukoliko je, prema podacima Uprave, prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti u odnosu na prethodnu godinu povećana za više od 20%, opština može poresku osnovicu utvrditi na osnovu prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti za tri godine koje prethode godini za koju se porez utvrđuje, a koje objavljuje Uprava“.

Imajući u vidu da je došlo do povećanja prosječne cijene kvadratnog metra stana u novogradnji za Crnu Gore za više od 20%, što bi kao direktnu posledicu dovelo i do značajnog povećanja iznosa poreza na nepokretnosti, Predsjednik Opštine Tivat donio je Zaključak br.01-411/25-220 od 22.04.2025.godine kojim je utvrdio da poreska osnovica za 2025. godinu, radi obračuna tržišne vrijednosti nepokretnosti (građevinskog objekta) iznosi 1571,66€, što predstavlja iznos koji je utvrđen na osnovu prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori, za tri godine koje prethode 2025. godini.

Kako je članom 3 stav 1 Odluke propisano da opštinski koeficijent nepokretnosti, ukoliko organ nadležan za poslove statistike za opštinu Tivat ne objavi prosječnu tržišnu cijenu m² novoizgrađenog građevinskog objekta za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta se određuje na način što se prosječnu tržišnu cijenu m² novoizgrađenog građevinskog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje koriguje koeficijentom od 0.95 i iznosi 1.493,07€, tj. $1.571,66\text{€} \times 0.95$.

S obzirom da je članom 6a Zakona o porezu na nepokretnosti propisano da se tržišna vrijednost nepokretnosti (građevinskog objekta) određuje tako što se prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta, zavisno od namjene, množi sa veličinom građevinskog objekta (izražena u m²), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se građevinski objekat nalazi, koeficijentom kvaliteta i umanjuje se na osnovu starosti objekta.

Saglasno članu 4 iste Odluke objekt poreskog obveznika na kat.par. 571/1 KO Donja Lastva lociran je u zoni II pa je primjenjen propisani koeficijent lokacije u iznosu od 1.35.

Koeficijent kvaliteta utvrđivan je saglasno članu 5 iste odluke na način 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. Na osnovu svega gore navedenog i elemenata za utvrđivanje kvaliteta objekta iz člana 5 Odluke:

Stambeni prostor bodovan je na sledeći način:

- klasična gradnja(tvrđi materijal)- 245 bodova
- objekat ima krov - 25 bodova
- fasada sa termičkom izolacijom - 15 bodova
- stolarija od aluminijuma ili PVC - 30 bodova
- aluminijumske šture ili roletne - 15 bodova
- vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu - 20 bodova
- kanalizacija priključena na kanalizacionu mrežu - 20 bodova
- električna instalacija - 20 bodova
- objekat ima direktan pristup kolskom putu - 30 bodova-telefonska instalacija, kablovska televizija - 5 bodova-lift – 10 bodova

-pogled na more - 30 bodova

Ukupno : 465 bodova pa je primjenjen koef.kvaliteta od 1,00 (465/465).

Ukupno obračunata vrijednost objekta je umanjivana po osnovu starosti objekta saglasno članu 7 Odluke kojim je propisano da se ista umanjuje za 1,00% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od poslednjeg renoviranja i iznosi najviše 60%. Kako je objekat PD 14 na kat.par. 571/1 KO Donja Lastva izgrađen 2016. godine, primjenjen je propisani koeficijent od 9%.

Shodno izloženom tržišna vrijednost PD 14, zgrada 1, na kat.par. 571/1 KO Donja Lastva, površine 166m², utvrđuje se na sledeći način:

1.Množenjem

a)Prosječna cijena 1 m 2 novoizgrađenog objekta	1.493,07€
b) korisna površina nepokretnosti –veličina nepokretnosti u m ²	166m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	247849,62€
korigovana je po osnovu 247:	
c) starost 9 godina 9%	-22306,46 225543,16€
d) lokacija Zona II koeficijent 1.35	78940,10 304483,26€
e) kvalitet 465 bodova koeficijent 1.00	0,00 304483,26€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:	304483,26€

Članom 6a stav 2 Zakona propisano je da se tržišna vrijednost zemljišta određuje tako što se prosječna tržišna cijena m² zemljišta, zavisno od namjene, množi sa površinom zemljišta (izražena u m²), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se zemljište nalazi i koeficijentom kvaliteta.

Članom 6b, stav 2 Zakona propisano je da se prosječna tržišna cijena m² zemljišta utvrđuje prema podacima o cijeni m² 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. U vezi sa citiranim odredbama, ovaj organ a na osnovu reprezentativnog uzorka o cijeni m² zemljišta i namjeni zemljišta iz ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne tri fiskalne godine dostavljenog od strane Poreske uprave, aktom broj: 13/02-7-2/6452/24/2 od 31.05.2024. godine i Odjeljenja lokalnih javnih prihoda, aktom broj: 08-411/25-104-1 od 9.05.2025. godine, utvrđeno je da prosječna cijena 1m² zemljišta za 2025. godinu iznosi 136,31€/ m2. (681.59€:5)

BROJ UGOVORA	NOTAR	KO	Cijena po 1m ²
UZZ – 256/2024	Jovanović Sanja	Milovići	86,64 €
UZZ – 345/2024	Jovanović Sanja	Radovići	123,28 €
UZZ – 2292/2023	Nikola Tomanović	Donja Lastva	192,30 €
UZZ – 306/2023	Jovanović Sanja	Gošići	179,37 €
UZZ – 356/2022	Ivanović Đorđe	Tivat	100,00 €

UKUPNO			681,59 €
--------	--	--	----------

Saglasno članu 4 Odluke o porezu na nepokretnost, zemljište na kat.par. 571/4 i 564 KO Donja Lastva locirano je u Ib zoni, pa je primjenjen propisani koeficijent lokacije u iznosu od 1.5, zemljište na kat.par. 571/1 locirano je u II zoni, pa je primjenjen propisani koeficijent lokacije u iznosu od 1.35.

Da bi utvrdio namjenu zemljišta ovaj organ se obratio Sekretarijatu za uređenje prostora, koji je svojim aktom Br: 09-332/21-620/1 od 29.12.2021. godine potvrdio da se kat.par. 564 i 571/4 KO Donja Lastva nalaze u obuhvatu DUP-a „Donja Lastva“ („Sl.list CG-Opštinski propisi“, br.3/13) ulazi u sastav UP 459 planom predviđene sa „stanovanje manje gustine“ pa je primjenjen propisani koeficijent kvaliteta u iznosu od 0,8 (građevinsko zemljište).

Shodno članu 65 Zakona uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25, 28/25) građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti i zemljište koje je namijenjeno za redovnu upotrebu objekta, kao i zemljište koje je u skladu sa planskim dokumentom namijenjeno za građenje i korišćenje objekata.

Tržišna vrijednost zemljišta na kat.par. 571/1, površine 622m² Donja Lastva u skladu sa gore navedenim određena je na sledeći način:

Površina u m ²	Prosječna cijena 1m ²	Koef. kvaliteta	Koef. lokacije	Obim prava	Tržišna vrijednost
622	136,31€/m ²	0,8	1.35	147/1089	12360,36€

Tržišna vrijednost zemljišta na kat.par. 564, površine 157m² KO Donja Lastva, površine 498m², u skladu sa gore navedenim određena je na sledeći način:

Površina u m ²	Prosječna cijena 1m ²	Koef. kvaliteta	Koef. lokacije	Obim prava	Tržišna vrijednost
157	136,31€/m ²	0,8	1.35	1/1	231127,23€

Tržišna vrijednost zemljišta na kat.par. 571/4 , površine 341m² KO Donja Lastva, površine 498m², u skladu sa gore navedenim određena je na sledeći način:

Površina u m ²	Prosječna cijena 1m ²	Koef. kvaliteta	Koef. lokacije	Obim prava	Tržišna vrijednost
341	136,31€/m ²	0,8	1.35	1/1	50200,24€

Za stambeni objekat u vlasništvu pravnih lica primjenjena je poreska stopa u iznosu od 0,56% koja je propisana članom 10, stav 3 Odluke o porezu na nepokretnost („Službeni list CG“-opštinski propisi br. 53/19, 29/20, 44/20, 61/22 i 27/23). Za građevinsko zemljište primjenjena je poreska stopa u iznosu od 0,50% koja je propisana članom 9, stav 1, tačka 2, alineja 2.1 iste Odluke.

Kako je članom 15 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano da se porez na nepokretnosti plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dospjeva 30. juna a druga 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje, koja odredba je obzirom na datum donošenja poreskog rješenja neprimjenljiva u pogledu dospjeća istog poreza, to je utvrđeno da saglasno članu 55

Zakona o poreskoj administraciji ("Službeni list RCG", broj 65/01 i 80/04 i "Službeni list CG", broj 20/11, 28/12, 08/15 i 47/17) kojim je propisano da poreska obaveza dospijeva za plaćanje 10 dana od dana prijema rješenja, dospijeva u pomenutom roku.

Na iznos koji nije plaćen u propisanom roku poreski obveznik shodno članu 95 Zakona o poreskoj administraciji plaća kamatu po stopi od 0.03% dnevno.

Saglasno članu 54 stav 5 Zakona o poreskoj administraciji žalba izjavljena na ovo rješenje ne odlaže njegovo izvršenje.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI : Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Glavnom administratoru Opštine Tivat, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, a preko ovog organa. Žalba se taksira sa 5.00 € administrativne takse na ž.r. 510-9146777-39.



Dostavljeno:

Obvezniku

-U dosije

-Arhivi

Kontakt osoba: Jasmina Pejović

tel: 032 661 320

email: jasmina.pejovic@opstinativat.me