



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-470/1
Datum: 12.02.2025.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-470/1 od 06.02.2025. godine za „Global village group“ DOO Tivat a koja se odnose na dostavu rješenja u vezi sa utvrđivanjem poreza na nepokretnost za 2024.

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 12.02.2025.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-470
Datum: 06.02.2025. god

Prethodni dug: 46.708,65€
Kamata: 30.696,13€
AOP 90058

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 2024. god. donosi:

RJEŠENJE

1. Poreskom obvezniku : "GLOBAL VILLAGE GROUP" DOO, Tivat, Igmanska bb, Krašići, Tivat
PIB : 02345595, utvrđuje se porez na nepokretnost za 2024. godinu za:

	Bespravno izgrađene garaže	Osnovica	Stopa %	Utvrđen porez
1.	Kat.par. 355, kat.par 356, kat.par. 436, broj zgrade1 KO Krašići, ukupne površine 50m ²	31.693,35€	0.40	126,77€

	Zgrada u komunalnoj djelatnosti-nestambeni prostor	Osnovica	Stopa %	Utvrđen porez
2.	Kat.par. 777/1 KO Krašići	6.168,10€	0.25	15,42€

	Izgrađeno građevinsko zemljište	Osnovica	Stopa %	Utvrđen porez
3.	Kat.par. 401 KO Krašići	23365,58€	0.30	70,10€
4.	Kat.par. 437, kat.par. 467, kat.par. 487, kat.par. 561, kat.par. 611, kat.par. 754, kat.par. 777/1 i 777/2 Krašići, ukupne površine 752m ²	98602,24€	0.30	295,81€

UKUPAN IZNOS POREZA ZA UPLATU :	508,10€
--	----------------

2. Godišnji iznos poreza na nepokretnost se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dopijeva 10 dana od dana dostave rješenja, 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 dospelu 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 "**GLOBAL VILLAGE GROUP**" DOO Tivat, na dan 01.01.2024, vlasnik sledećih nepokretnosti: garaža na kat.par. 355, kat.par 356, kat.par. 436, broj zgrade1 KO Krašići, zgrade u komunalnoj djelatnosti na kat.par. 777/1 KO Krašići i - zemljišta označenog kao kat.par. 401, kat.par. 437, kat.par. 467, kat.par. 487, kat.par. 561, kat.par. 611, kat.par. 754, kat.par. 777/1 i 777/2, kat.par. 1094/2 i 1094/4 KO Krašići.

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 podnio poresku prijavu tržišna vrijednost objekata 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: 11-059/24-1611/2 od 06.03.2024.godine obavjestila

da ne raspolaže traženim podacima za Opštinu Tivat, te da prosječna tržišna cijena 1m² stana u novogradnji za Crnu Goru u 2023. godinu iznosi 1.532,00€.

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 1.455,40€, tj. 1.532,00€ x 0.95.

Član 6b stav 2 tačka 2 Zakona o porezu na nepokretnosti predviđa da prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta određuje se za poslovni objekat i stambeno-poslovni objekat na način što se prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave može korigovati koeficijentom u rasponu od 1,00 do 2,00, a članom 3 stav 2 Odluke o porezu na nepokretnosti kojim je propisano da ovaj koeficijent za opštinu Tivat iznosi 1.25, to prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta-poslovnog prostora, stambeno-poslovnog objekta i poslovnih prostorija za 2024. godinu iznosi 1819.25€ tj. 1455,40€ x 1.25; dok korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² pomoćnog objekta, nestambenog prostora i podruma iznosi 0.4, to prosječna tržišna cijena m² pomoćnog objekta, nestambenog prostora i podruma za 2024. godinu iznosi 582,16€ tj. 1455,40€ x 0.4, dok korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m² garaže i garažnog mjesta iznosi 0.6, to prosječna cijena m² garaže, garažnog mjesta za 2024. godinu iznosi 873,24€, tj. 1455,40€ x 0.6.

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 Odluke o porezu na nepokretnosti, nepokretnosti na kat.par. 21, 31/1, 62/1, 62/3, 63/2, 63/3, 66/1, 66/2 i 67/2 sve KO Milovići locirane su u zoni Ia, pa je primjenjen propisani koeficijent lokacije u iznosu od 1.6, nepokretnosti na kat. par. 204 i 208/2 KO Bogišići locirane su 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:

Garaže i garažna mjesta bodovane su na sledeći način:

- klasična gradnja(tvrđi materijal) - 245 bodova
 - objekat ima krov(uključujući i ravan krov) - 25 bodova
 - klasična fasada - 10 bodova
 - stolarija od aluminijuma ili PVC - 30 bodova
 - električna instalacija - 20 bodova
 - objekat ima direktan pristup kolskom putu - 30 bodova
- Ukupno : 365 bodova pa je primjenjen koef.kvaliteta od 0.77 (360/465).

Zgrada u komunalnoj djelatnosti-nestambeni prostor bodovan je na sledeći način:

- klasična gradnja(tvrđi materijal) - 245 bodova
- objekat ima krov(uključujući i ravan krov) - 25 bodova

- klasična fasada - 10 bodova
 - stolarija od aluminijuma ili PVC - 30 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
- Ukupno : 400 bodova pa je primjenjen koef.kvaliteta od 0.86 (400/465).

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. Kako su nepokretnosti iz LN 690 KO Krašići izgrađene 2004. godine primjenjen je koeficijent amortizacije od 20%.

Shodno izloženom tržišna vrijednost **garažnih prostora** na kat.par. 355, 356 i sve Krašići, ukupne površine 50m² (18+17+15), utvrđuje se na sledeći način:

1.Množenjem

a)Prosječna cijena 1 m 2 novoizgrađenog objekta	873,24€
b) korisna površina nepokretnosti –veličina nepokretnosti u m ²	50m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	46.195,50€

korigovana je po osnovu :

c) starost	20 godine	20%	-8.777,14	37.418,36€
d) lokacija	Zona IIIa	Koeficijent 1.1	3.741,84	41.160,20€
e) kvalitet	360 odova	koeficijent 0.77	-9.466,85	31.693,35€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				31.693,35€

Shodno izloženom tržišna vrijednost **zgrade komunalnoj djelatnosti** označene kao zgrada 1 na kat.par. 777/1 KO Krašići, površine 14m² utvrđuje se na sledeći način:

2.1 Množenjem

a)Prosječna cijena 1 m 2 novoizgrađenog objekta	582,16€
b) korisna površina nepokretnosti –veličina nepokretnosti u m ²	14m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	8.150,24€

korigovana je po osnovu :

c) starost	20 godine	20%	-1.630,04	6520,20€
d) lokacija	Zona IIIa	Koeficijent 1.1	652,02	7.172,22€
e) kvalitet	400 bodova	koeficijent 0.86	-1.004,12	6.168,10€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				6.168,10€

Uvidom u LN 690 KO Krašići, u podatke o »teretima i ograničenjima«, upisan je teret »nema dozvolu« za garaže označene kao zgrada 1 na kat.par. 355, kat.par. 356, kat.par. 436 sve KO Krašići, pa su iste oporezovana kao bespravno izgrađni objekat.

Za nestambene prostore i garaže primjenjena je poreska stopa u iznosu od 0.25% propisana članom 9, stav 1, tačka 1, alineja 1.5 Odluke o porezu na nepokretnost („Službeni list CG“-opštinski propisi br. 53/19, 29/20, 44/20, 61/22 i 27/23).

Tržišna vrijednost zemljište je utvrđena na sledeći način;

Članom 6a stav 2 Zakona propisano je da se tržišna vrijednost nepokretnosti (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 1 Zakona prosječna tržišna cijena m² zemljišta utvrđuje se na osnovu: prosječne tržišne cijene m² zemljišta jedinici lokalne samouprave koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, odnosno na osnovu podataka 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 se obratio Upravi za statistiku sa molbom za dostavu podataka o prosječnoj cijeni 1m² zemljišta u opštini Tivat, odnosno prosječnoj cijeni 1m² u Crnoj Gori. Uprava za statistiku je svojim dopisom, broj: 11-059/24-1611/2 od 06.03.2024.godine obavjestio ovaj organ da ne raspolaže podacima o cijeni zemljišta.

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, , utvrđeno je da prosječna cijena 1m² zemljišta za 2024.godinu iznosi 131,12€ (524,50€:4)

BROJ UGOVORA	NOTAR	KO	Cijena po 1m2
UZZ-306/2023	Jovanović Sanja	Gošići	179,37€/m2
UZZ-306/2023	Nikola Tomanović	Donja Lastva	192,30€/m2
UZZ-356/2022	Ivanović Đorđe	Tivat	100,00€/m2
UZZ-45/2021	Verica Knežević	Radovići	52,83€/m2
UKUPNO			524,50€

Saglasno članu 6 Odluke o porezu na nepokretnosti, za zemljište koje je prema kriterijumu kvaliteta utvrđeno da je građevinsko primjenjen je propisani koeficijent kvaliteta u iznosu od 1.00.

Saglasno članu 4 Odluke o porezu na nepokretnosti, zemljište poreskog obveznika locirano je u zoni IIIa, pa je primjenjen propisani koeficijent lokacije u iznosu od 1.1.

Tržišna vrijednost zemljišta na kat.par. 401 KO Krašići, površine 284m², obim prava 162/284 dijela 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
284	131,12€/m ²	1.00	1.1	162/284	23365,58€

Tržišna vrijednost zemljišta u KO Krašići označenog kat.par. 437 površine 31m², kat.par. 467 površine 228m², kat.par. 487 površine 21m², kat.par. 561 površine 172m², kat.par. 611 površine 25m², kat.par. 754 površine 125m², kat.par. 777/1 površine 64m², i 777/2 površine 66m² ukupna površina iznosi 752m², obim prava 1/1 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
752	131,12€/m ²	1.00	1.1	1/1	98602,24€

Zemljište koje je u kat.nepokretnosti upisano kao nekategorisabi putevi oslobođeni je od plaćanja poreza na nepokretnost u skladu sa članom 13, stav 1, tačka 8 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Članom 9, stav 1, tačka 2, alineja 2.1 Odluke o porezu na nepokretnost („Službeni list CG“-opštinski propisi br. 53/19, 29/20, 44/20, 61/22 i 27/23) za izgrađeno građevinsko zemljište propisana je poreska stopa u iznosu od 0,25%.

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, 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, 47/17, 52/19, 145/21) kojim je propisano da poreska obaveza dospjeva za plaćanje 10 dana od dana prijema rješenja. 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.

Samostalna savjetnica I

 Jasmina Pejović, dipl.ecc:



Dostavljeno:

- Obvezniku
- U dosije
- Arhivi

Kontakt osoba: Jasmina Pejović
 tel: 032 661 320
 email: jasmina.pejovic@opstinativat.me