



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-432/1
Datum: 06.02.2025.godine

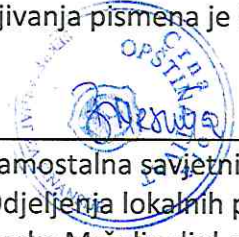
Sekretarijat za finansije Opštine Tivat, u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14, 020/15, 040/16, 037/17), postupajući po službenoj dužnosti, vrši

DOSTAVLJANJE JAVNIM OBAVJEŠTAVANJEM

Sekretarijat za finansije Opštine Tivat javnim obavještanjem vrši dostavljanje pismena Broj: 08-411/25-up-432 od 03.02.2025. godine za "Property Frontiers Montenegro" 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 06.02.2025.godine.



Samostalna savjetnica I,
Odjeljenja lokalnih prihoda,
Borka Mršulja, dipl.ecc

Dostavljeno:

- Na oglasnu tablu
- U dosije
- Arhivi



Sekretarijat za finansije
Odjeljenje lokalnih javnih prihoda
Broj: 08-411/25-up-432
Datum: 03.02.2025. god

AOP 93196

Sekretarijat za finansije Opštine Tivat, na osnovu čl. 15 Zakona o porezu na nepokretnosti („Sl. 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 i "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 ("Sl.list CG"-opštinski propisi br. . 53/19, 29/20, 44/20, 61/22, 27/23 i 26/24) , 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. 28/3) u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnost za **2024.** god. donosi:

RJEŠENJE

1. Poreskom obvezniku: **"Property Frontiers Montenegro" doo Tivat**

Adresa: Obala bb, Tivat

Matični broj-PIB: 02467992

Utvrđuje se porez na nepokretnost za 2024. godinu za:

	Zemljište-ostalo	Osnovica	Stopa %	Utvrđen porez
1.	Kat.par. 689 KO Krašići	43.708,07€	0.25	109,27€

UKUPAN IZNOS POREZA ZA UPLATU :

109,27€

2. Godišnji iznos poreza na nepokretnost se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dospijeva 10 dana od dana prijema 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** a uplate iz inostranstava na slijedeći način:

IBAN:ME2551000000000781472, Name & Address BUDŽET SKUPŠTINE OPŠTINE TIVAT, Trg magnolija b. b., 85320, Tivat, MONTENEGRO, Swift Address: CKBCMEPG, Name: CRNOGORSKA KOMERCIJALNA BANKA AD PODGORICA, Tip troska: OUR.

3. Na iznos neplaćenog ili manje plaćenog poreza obračunavat će se kamata po stopi od 0.03 % počev od naerodnog 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, ni nakon što je naš organ uputio poziv za podnošenje poreske prijave za 2024. godinu broj 08-411/24-up-1/527 od 02.12.2024. 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 **"Property Frontiers Montenegro"**, na dan 01.01.2024. godine vlasnik nepokretnosti, i to:

- Zemljišta:

-kat.par. 689/1 KO Krašići.

Članom 6g, stav 1 istog Zakona osnovica poreza na nepokretnost za obveznika koji vodi poslovne knjige utvrđuje se na način da se kao tržišna vrijednost uzima vrijednost koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama, u skladu sa propisima kojima se uređuje racunovodstvo (fer vrijednost) sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porezna nepokretnost. Ako obveznik poreza na nepokretnost u poslovnim knjigama vrijednost nepokretnosti ne iskaže u skladu sa stavom 1 člana 6g Zakona ili ne podnese poresku prijavu, porez na nepokretnosti obračunava u skladu sa čl. 6a i 6b Zakona o porezu na nepokretnosti, odnosno zakonom kojim se uređuje poreska administracija.

U skladu sa članom 5 Zakona osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 1. januar godine za koju se porez utvrđuje.

Kako obveznik nije podnio poresku prijavu, niti imamo iskazanu knjigovodstvenu vrijednost zemljišta, ista se obračunava u skladu sa 6a i 6b Zakona 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, aktom broj: 13/02-7-2/6452/24/2 od 31. maja 2024. godine, utvrđeno je da prosječna cijena 1m² zemljišta za 2024. godinu iznosi 131,25€.

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, utvrđeno je da prosječna cijena 1m² zemljišta za 2021., 2022. i 2023. godinu koja će se koristiti za obračun poreza za 2024. godinu iznosi 131,12€ (524,50 : 4 - broj reprezentativnih ugovora = 131,12€), a sve na osnovu slijedećih ugovora:

Broj ugovora/ovjeren kod	Cijena po m ²
UZZ br. 45/2021 Notar Knežević Verica	52,83€
UZZ br. 356/2022 Notar Ivanović Đorđe	100,00€
UZZ br. 306/2023 Notar Jovanović Sanja	179,37€
UZZ br. 2292/2023 Notar Nikola Tomanović	192,30€
Ukupno	524,50€

Saglasno članu 4 Odluke o porezu na nepokretnost, zemljište na kat.par. 689 KO Krašići locirano je u IIIa zoni, pa je primjenjen propisani koeficijent lokacije u iznosu od 1.10.

Da bi utvrdio namjenu zemljišta utvrđenu planskim dokumentom ovaj Sekretarijat je uputio zahtjev broj 08-411/24-up-1/527-1 Sekretarijatu za uređenje prostora za izdavanje potvrde o namjeni zemljišta u vlasništvu poreskog obveznika utvrđene planskim dokumentom.

Saglasno potvrdi Sekretarijata za uređenje prostora broj 09-332/25-30/1 od 28. 01.2025. godine, zavedene kod ovog organa pod brojem 08-411/23-up-1/527-2 od 31.04.2025. godine konstatuje se da „kat.par. br. 689/1 KO Krašićise nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Krašići za zonu 2-naselje »Maslinjak« (»Sl.list CG-opštinski propisi«br. 34/08), većim djelom (površinom od 1860m²) se nalazi na prostoru namjene „saobraćajne površine“, manjim djelom (površinom od 33m²) formira urbanističku parcelu UP 5-1, planom predviđenu za „tehničko komunalne površine“

Saglasno članu 6 iste Odluke prema kriterijumu kvaliteta za zemljište koje je po namjeni zemljište-ostalo primjenjen propisani koeficijent kvaliteta u iznosu od 0.16.

Tržišna vrijednost **zemljišta** na kat.par. 689/1 KO Krašići, površine 1.894m², 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
1.894	131,12€/m ²	0.16	1.1	1/1	43.708,07€

Za ostalo zemljište primjenjena je poreska stopa u iznosu od 0,25% koja je propisana članom 9, stav 1 , tačka 2 alineja 2.4 Odluke o porezu na nepokretnost („Službeni list CG“-opštinski propisi br. 53/19, 29/20, 44/20, 61/22, 27/23 i 26/24).

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 dospijeva 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.

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
Odjeljenje lokalnih javnih prihoda

Borka Mršulja, dipl.ecc

Dostavljeno :

- Obvezniku
- U dosije
- Arhivi

Kontakt osoba: Borka Mršulja
tel: 032 661 323
email: borka.mrsulja@opstinativat.me