



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-114/1  
Datum: 24.01.2025.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-114/1 od 16.01.2025. godine za "CRNOGORSKA INVESTICIONA I GRAĐEVINSKA KOMPANIJA"D.O.O. PODGORICA 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 24.01.2025.godine.

Rukovoditeljka Odjeljenja lokalnih prihoda,



J. Pejović  
Jasmina Pejović, dipl. ecc

Dostavljeno:

- Na oglasnu tablu
- U dosije
- Arhivi





Sekretarijat za finansije  
Odjeljenje lokalnih javnih prihoda  
Broj: 08-411/25-up-114  
Datum: 16.01.2025.god

Prethodni dug: 6530,20€  
Kamata: 2129,92€  
**AOP 8513**

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 :**CRNOGORSKA INVESTICIONA I GRAĐEVINSKA KOMPANIJA** Doo **Podgorica**, UL. BALŠIĆA BR.33, Podgorica, PIB : 02637472, Utvrđuje se porez na nepokretnost za 2024. godinu za:

	Sekundarni stambeni objekat u vlasništvu pravnih lica	Osnovica	Stopa %	Utvrđen porez
1.	PD 1 i PD 2, zgrada 1, kat. parcela 273 KO Tivat, uk. površine 293m <sup>2</sup>	166990,84€	0.56	<b>935,15€</b>

	Izgrađeno građevinsko zemljište	Osnovica	Stopa %	Utvrđen porez
2.	Kat. parcela 273 KO Tivat, površine 657m <sup>2</sup> , obim prava 87/703	11727,10	0.30	<b>35,18€</b>

<b>UKUPAN IZNOS POREZA ZA UPLATU :</b>	<b>970,33€</b>
--	----------------

2. Godišnji iznos poreza na nepokretnost se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dopijeva 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 "Crnogorska investiciona I građevinska kompanija" DOO Tivat na dan 01.01.2024. godine vlasnik sledeih nepokretnosti, i to:

- stambenih prostora:
  - PD 1 i PD2, zgrada 1, kat.par. 273 KO Tivat,
- zemljišta:
  - Kat.par. 273 KO Tivat.

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 se utvrđuje u skladu sa 6a i 6b Zakona na sledeći način:

Članom 6b stav 3, tačka 1, alineja 1 Zakona, prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta, određuje se za stambeni objekat na osnovu podataka o prosječnoj tržišne cijene m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> građevinskog objekta-stambenog objekta, za opštine za koje se ne objavljuje prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta utvrđuje na osnovu prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> novoizgrađenog građevinskog objekta za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> stambenog objekta se određuje na način što se prosječnu tržišnu cijenu m<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup> građevinskog objekta, zavisno od namjene, množi sa veličinom građevinskog objekta (izražena u m<sup>2</sup>), 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 objekti poreskog obveznika na kat.par. 273 KO Tivat locirani su u zoni IIIa pa je primjenjen propisani koeficijent lokacije u iznosu od 1.1.

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
- klasična fasada(malter) -10 bodova
- drveni vrata i prozori - 20 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
- objekti od 200 – 300m<sup>2</sup> – 20 bodova

Ukupno : 415 bodova pa je primjenjen koef.kvaliteta od 0,89 (415/465).

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 star više od 60 godina, primjenjen je propisani koeficijent od 60%.

Shodno izloženom tržišna vrijednost PD 1 i 2, zgrada 1, na kat.par. 273 KO Tivat, površine 293m<sup>2</sup> (141m<sup>2</sup>+152m<sup>2</sup>), utvrđuje se na sledeći način:

**1.Množenjem**

a)Prosječna cijena 1 m 2 novoizgrađenog objekta	1.455,40€
b) korisna površina nepokretnosti –veličina nepokretnosti u m <sup>2</sup>	293m <sup>2</sup>
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	426432,20€

korigovana je po osnovu :

c) starost	60 godina	60%	-255859,32	170572,88€
d) lokacija	Zona IIIa	koeficijent 1.1	18.047,04	187630,16€
e) kvalitet	415 bodova	koeficijent 0.89	-21.836,92	166990,84€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				166990,84€

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).

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

Članom 6b stav 1 Zakona prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> zemljišta utvrđuje se na osnovu: prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> zemljišta u opštini Tivat, odnosno prosječnoj cijeni 1m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemljišta i namjeni zemljišta iz ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne tri fiskalne godine dostavljenog od strane Poreske uprave, , utvrđeno je da prosječna cijena 1m<sup>2</sup> 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 4 Odluke o porezu na nepokretnost, zemljište na kat.par. 273 KO Tivat locirano je u IIIa zoni, pa je primjenjen propisani koeficijent lokacije u iznosu od 1.10.

Saglasno članu 6 iste Odluke prema kriterijumu kvaliteta za zemljište koje je po namjeni građevinsko zemljište primjenjen propisani koeficijent kvaliteta u iznosu od 1.00.

Tržišna vrijednost zemljišta na kat.par. 273 sve KO Tivat, površine 657m<sup>2</sup>, u skladu sa gore navedenim određena je na sledeći način:

Površina u m <sup>2</sup>	Prosječna cijena 1m <sup>2</sup>	Koef. kvaliteta	Koef. lokacije	Obim prava	Tržišna vrijednost
657	131,12€/m <sup>2</sup>	1.0	1.1	87/703	11727,10

Za građevinsko (izgrađeno) zemljište primjenjena je poreska stopa u iznosu od 0,30% koja je propisana članom 9, stav 1, tačka 2, alineja 2.1 iste Odluke o porezu na nepokretnost („Službeni list CG“-opštinski propisi br. 53/19, 29/20, 44/20, 61/22 i 27/23).

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.

Rukovoditeljka Odjeljanja lok.javnih prihoda  
Jasmina Pejović, dipl.ecc



Dostavljeno :

- Obvezniku
- U dosije
- Arhivi

Kontakt osoba: Jasminas Pejović  
tel: 032 661 320

email: [jasmina.pejovicc@opstinativat.me](mailto:jasmina.pejovicc@opstinativat.me)

