



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-82/1  
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-82/1 od 14.01.2025. godine za "MODA. D&D" DOO Tiva 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,

Jasmina Pejović, dipl.ecc



Dostavljeno:

- Na oglasnu tablu
- U dosije
- Arhivi





**Sekretarijat za finansije**  
Odjeljenje lokalnih javnih prihoda  
Broj: 08-411/25-up-82  
Datum: 14.01.2025.god

Prethodni dug: 2002,93€  
Kamata: 497,05€  
AOP 2635

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: **"MODA D&D" DOO TIVAT**,; Kotorska br.12, Tivat, PIB : 02862972  
Utvrđuje se porez na nepokretnost za 2024. godinu za:

	Garaža	Osnovica	Stopa %	Utvrđen porez
1.	PD 1 i PD 2 u zgradi 1 na kat.par. 351/3 KO Tivat, ukupne površine 210m <sup>2</sup>	138963,83€	0.25	347,41€

<b>UKUPAN IZNOS POREZA ZA UPLATU :</b>	<b>347,41€</b>
--	----------------

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 2023. 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 "MODA D&D" d.o.o. Tivat, vlasnik nepokretnosti u 2024. godini, i to:

- Garažnih mjesta

-PD 1 i PD 2 u zgradi 1 na kat.par. 351/3 KO Tivat, ukupne površine 210m<sup>2</sup>.

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, samim tim nije iskazana knjigovodstvena vrijednost objekata, ista se obračunava 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.



Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m<sup>2</sup> garaže i garažnog mjesta iznosi 0.6, to prosječna cijena m<sup>2</sup> 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 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 nepokretnosti iz LN 3003 KO Tivat poreskog obveznika locirane 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.

**Garaže** na kat.par. 351/3 KO Tivat su bodovane na sledeći način:

- klasična gradnja(tvrđi materijal)-245 bodova
- objekat ima krov(uključujući i ravan krov)- 25 bodova
- fasada sa termičkom izolacijom- 15 bodova
- stolarija od aluminijuma ili PVC- 30 bodova
- vodovodna instalacija-20 bodova
- električna instalacija- 20 bodova
- objekat ima direktan pristup kolskom putu- 30 bodova.

Ukupno : 385 bodova pa je primjenjen koef.kvaliteta od 0,83 (385/465).

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. S obzirom da je objekat na kat.par. 351/3 KO Tivat izgrađen 2007. godine primjenjen je koeficijent amortizacije od 17%.

Shodno izloženom tržišna vrijednost garažnih prostora PD 1 i PD 2 u zgradi 1, na kat.par. 351/3 KO Tivat, ukupne površine 210m<sup>2</sup>, utvrđuje se na sledeći način:

#### 1.Množenjem

a)Prosječna cijena 1 m <sup>2</sup> novoizgrađenog objekta	873,24€
b) korisna površina nepokretnosti –veličina nepokretnosti u m <sup>2</sup>	210m <sup>2</sup>
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	183380,40€

korigovana je po osnovu :

c) starost	17 godine	17%	-31174,66	152205,74€
d) lokacija	Zona IIIa	koeficijent 1.1	16.297,77	167426,31€
e) kvalitet	385 bodova	koeficijent 0.83	-30.476,83	138963,83€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				138963,83€

Za garaže je primjenjena poreska stopa u iznosu od 0,25% koja je 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).

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 dostiže 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.

Rukovoditeljka Odjeljenja lok.javnih prihoda

Jasmina Pejović, dipl. ecc:



*Jasmina Pejović*

Dostavljeno:

- Obvezniku
- U dosije
- Arhivi