



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: 08-411/26-up-60/1
Datum: 07.03.2026. 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: 08-411/26-up-60 od 29.01.2026. godine za „DD "METOHIJATURIST" p.o. PEĆ, a koja se odnose na dostavu rješenja kojim je utvrđen porez na nepokretnost.

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 07.03.2026. godine.

Samostalna savjetnica I,
Odjeljenje lokalnih javnih prihoda

Borka Mršulja, dipl.ecc

Dostavljeno:

- Na oglasnu tablu
- Arhivi
- U dosije



Sekretarijat za finansije
Odjeljenje lokalnih javnih prihoda
Broj: 08-411/26-up-60
Datum: 29.01.2025. god

AOP 93472

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, 145/21 i 15/25), čl. 15 Odluke o porezu na nepokretnost ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. . 53/19, 29/20, 44/20, 61/22, 27/23, 26/24 i 51/24), 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 **2025. god.** donosi:

RJEŠENJE

1. Poreskom obvezniku: **DD"METOHIJATURIST" p.o. Peć**
Adresa: DP Pejaturist, Ul. Mbretresha Teutë – Pejë, Peć, Kosovo
Matični broj/PIB/ID katastra: 09009477
Utvrđuje se porez na nepokretnost za 2025. godinu za:

	Građevinsko zemljište	Osnovica	Stopa %	Utvrđen porez
1.	kat.par. 3213 KO Tivat, ukupne površine 2.349m ²	281.769,13€	0.50	1.408,85€

UKUPAN IZNOS POREZA ZA UPLATU :

1.408,85€

2. Godišnji iznos poreza na nepokretnost se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dopijeva 10 dana od dana prijema rješenja, a druga 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje. 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 bb, 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 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 2025. godinu, iako je bio u zakonskoj obavezi da to uradi.

Članom 4 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da je obveznik poreza na nepokretnosti vlasnik nepokretnosti upisan u katastru nepokretnosti, odnosno drugoj evidenciji nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi i dr.) na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje, dok je članom 7 stav 1 istog zakona propisano da obaveza po osnovu poreza na nepokretnosti nastaje 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

Članom 17 Zakona o porezu na nepokretnosti propisana je obaveza organa nadležnog za nekretnine da nadležnom organu lokalne uprave dostavi podatke o svojini na nepokretnostima na dan 1. januara tekuće godine. Iz dostavljenih podataka Uprave za nekretnine o vlasništvu na nepokretnostima na dan 1. januara 2025. godine, utvrđeno je da je DD"METOHIJATURIST" p.o. Peć vlasnik nepokretnosti iz list nepokretnosti broj 2026 KO Tivat, a samim tim i poreski obveznik.

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 ne 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.

S obzirom da poreska prijava nije podnijeta vrijednosti nepokretnosti 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 m^2 zemljišta, zavisno od namjene, množi sa površinom zemljišta (izražena u m^2), a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se zemljište nalazi i koeficijentom kvaliteta.

Članom 6b, stav 1 Zakona prosječna tržišna cijena m^2 zemljišta utvrđuje se na osnovu: prosječne tržišne cijene m^2 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^2 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 $1m^2$ zemljišta u opštini Tivat, odnosno prosječnoj cijeni $1m^2$ u Crnoj Gori. Uprava za statistiku je svojim dopisom, broj: 11-059/25-853/2 od 07.03.2025.godine obavjestila ovaj organ da ne raspolaže podacima o cijeni zemljišta.

Članom 6b, stav 2 Zakona propisano je da se prosječna tržišna cijena m^2 zemljišta utvrđuje prema podacima o cijeni m^2 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 m^2 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 $1m^2$ zemljišta za 2025. godinu iznosi 136,31€/ m^2 . (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	D. 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. 3213 KO Tivat poreskog obveznika je locirano u zoni IIIa, pa je primjenjen propisani koeficijent lokacije u iznosu od 1.1.

Zemljište na kat.par. 3213 KO Tivat nalazi u obuhvatu DUP-a Gornji Kalimanj, planom predviđenim za „stanovanje manje gustine“, pa se isto saglasno članu 6 Odluke o porezu na nepokretnost, prema kriterijumu kvaliteta tretira kao građevinsko zemljište i primjenjuje se propisani koeficijent kvaliteta u iznosu od 0.8.

Tržišna vrijednost navedenog zemljišta, ukupne površine 2.349m², 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
2.349	136,31€/m ²	0.80	1.1	1/1	281.769,13€

Za građevinsko zemljište primjenjena je poreska stopa u iznosu od 0,50% propisana 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, 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.

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

Borka Mršulja, dipl. ecc.



Dostavljeno:

-Obvezniku- **DD"METOHIJATURIST" p.o. Peć**

-U dosije

-Arhivi

Kontakt osoba: Borka Mršulja

tel: 032 661 323

email: borka.mrsulja@opstinativat.me