



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-30336/1
Datum: 22.01.2026.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: 08-411/25-up-30336 od 02.12.2025. godine za PRESSEBURG FILM STUDIO koje se odnosi na utvrđivanje poreza na nepokretnost za 2025. god.

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 22.01.2026.godine.



Samostalna savjetnica I,
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-30336
Datum: 02.12.2025. god

Prethdni dug: 6174,87€
Kamata: 3656,69
AOP 5631

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: **PRESSBURGER FILM STUDIO**, 6636 Fartelj, Fe ulica 33, HUNGARY, PRIVREMENI JMBG: **6168000103392**, utvrđuje se porez na nepokretnost za 2025. godinu za:

	Sekundarni stambeni objekat u vlasništvu pravnih lica	Osnovica	Stopa %	Utvrđen porez
1.	PD 7, zgrada 1 kat.par. 165/1 KO Lepetane	55685,59€	0.56%	311,84€

2. UKUPAN IZNOS POREZA ZA UPLATU :	311,84€
------------------------------------	---------

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.

Plaćanje se vrši na žiro račun za lokalne prihode Budžeta opštine Tivat br. **510-9148014-14** a uplate iz inostranstava na sledeći 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 troška: 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.

Iz podataka dostavljenih od strane organa državne uprave nadležnog za nekretnine, saglasno članu 17 Zakona o porezu na nepokretnosti, se utvrđuje da je PRESSBURGER FILM STUDIO, na dan 01.01.2025. godine, vlasnik oporezovane nepokretnosti.

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.

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 poreski obveznik nij podnio poresku prijavu tržišna vrijednost nepokretnosti 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: 11-059/25-853/2 od 07.03.2025.godine obavjestila da ne raspolaže traženim podacima za Opštinu Tivat, te da prosječna tržišna cijena 1m² stana u novogradnji za Crnu Goru u 2024. godinu iznosi 1.844,00€.

Dopisom dostavljenim od Uprave za statistiku broj: 11-059/24-1611/2 od 6. marta 2024. godine prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji za Crnu Goru u 2023 iznosila 1532,00 eura.

Shodno navedenom, proizilazi da je prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji za Crnu Goru u 2024. godini u odnosu na 2023. veća za 22,98%.

Članom 6b, stav 4, Zakona propisano je „Ukoliko je, prema podacima Uprave, prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti u odnosu na prethodnu godinu povećana za više od 20%, opština može poresku osnovicu utvrditi na osnovu prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti za tri godine koje prethode godini za koju se porez utvrđuje, a koje objavljuje Uprava“.

Imajući u vidu da je došlo do povećanja prosječne cijene kvadratnog metra stana u novogradnji za Crnu Gore za više od 20%, što bi kao direktnu posledicu dovelo i do značajnog povećanja iznosa poreza na nepokretnosti, Predsjednik Opštine Tivat donio je Zaključak br.01-411/25-220 od 22.04.2025.godine kojim je utvrdio da poreska osnovica za 2025. godinu, radi

obračuna tržišne vrijednosti nepokretnosti (građevinskog objekta) iznosi 1571,66€, što predstavlja iznos koji je utvrđen na osnovu prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori, za tri godine koje prethode 2025. godini.

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 1.493,07€, tj. $1.571,66\text{€} \times 0.95$.

S obzirom da je članom 6a, stav 1 Zakona 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, a nakon toga koriguje koeficijentom mjesta gdje se građevinski objekat nalazi, koeficijentom kvaliteta i umanjuje po osnovu starosti objekta, to je tržišna vrijednost stambenih objekata poreskog obveznika utvrđena na način što je pomenuta prosječna tržišna cijena m² množena sa njihovom površinom upisanom u katastru nepokretnosti, a zatim saglasno odredbama članova 4, 5 i 7 iste Odluke korigovana koeficijentima lokacije, kvaliteta i umanjena po osnovu starosti.

Saglasno članu 4 Odluke o porezu na nepokretnosti, nepokretnosti u zgradi 1 na kat.par. 165/1 KO Lepetane locirana je u zoni IIIa, pa je primjenjen propisani koeficijent lokacije u iznosu od 1.10.

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:

- klasična gradnja (tvrdi materijal) - 245 bodova
 - objekat ima krov (uključujući i ravan krov) - 25 bodova
 - fasada sa terničkom izolacijom - 15 bodova
 - stolarija od aluminijuma ili PVC-a - 30 bodova
 - aluminijske ili PVC šture ili roletne - 15 bodova
 - vodovodna instalacija priključena na vodovodnu mrežu - 20 bodova
 - kanalizacija priključena na septičku jamu - 10 bodova
 - električna instalacija - 20 bodova
 - telefonska instalacija, kablovska televizija - 5 bodova
 - objekat ima direktan prilaz kolskom putu - 30 bodova
 - pogled na more - 30 bodova
- Ukupno : 445 bodova pa je primjenjen koef.kvaliteta od 0,95 (445/465).

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 na kat.par. 165/1 KO Lepetane izgrađen 2008. godine primjenjen je koeficijent amortizacije od 17%.

Shodno izloženom tržišna vrijednost stambenog prostora PD 7, zgrada 1, kat.par. 165/1 KO Lepetane, površine 43m², utvrđuje se na sledeći način:

1.Množenjem

a) Prosječna cijena 1 m ² novoizgrađenog objekta	1.493,07€
b) korisna površina nepokretnosti – veličina nepokretnosti u m ²	43m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	64202,01€

korigovana je po osnovu :

c) starost	17 godina	17%	-10914,34	53287,67€
d) lokacija	Zona IIIa	koeficijent 1.1	5328,76	58616,43€
e) kvalitet	445 bodova	koeficijent 0,95	-2930,83	55685,60€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				55685,60€

Za stambeni objekat u vlasništvu pravnih lica primjenjena je poreska stopa u iznosu od 0,56% propisana članom 9, stav 1, tačka 1, alineja 1.3, 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 I

Jasmina Pejović, dipl.ecc:

Dostavljeno:

Obvezniku

-U dosije

-Arhivi

Kontakt osoba: Jasmina Pejović

tel: 032 661 320

email: jasmina.pejovic@opstinativat.me