

Na osnovu člana 1 stav 2 i člana 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 35 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Tivat („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 24/18 i 9/20), Skupština Opštine Tivat, na sjednici održanoj _____ 2026. godine, donijela je

ODLUKU

o izmjenama Odluke o porezu na nepokretnosti u Opštini Tivat

Član 1

U Odluci o porezu na nepokretnosti u Opštini Tivat („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 53/19, 29/20, 44/20, 61/22, 27/23, 26/24 i 51/24), član 1 mijenja se i glasi:

„Ovom odlukom propisuju se bliži kriterijumi za utvrđivanje poreza na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Opštine Tivat (u daljem tekstu: Opština), korektivni koeficijenti za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, poreske stope, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

Prihodi od poreza na nepokretnosti pripadaju Budžetu Opštine Tivat.“

Član 2

U članu 3 stav 1 mijenja se i glasi:

„Ukoliko organ Uprave nadležan za poslove statistike (u daljem tekstu Uprava) za Opštinu Tivat ne objavi prosječnu tržišnu cijenu m² novoizgrađenog stambenog objekta za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, prosječna tržišna cijena m² stambenog objekta se određuje na način što se prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje Uprava za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje koriguje koeficijentom od 0.80.“

Član 3

U članu 3 stav 2 alineja 2 briše se.

Član 4

U članu 3 stav 2 alineja 5 mijenja se i glasi:

„- pomoćne objekte, nestambene prostore, podruma i inženjerske objekte koeficijentom od 0,40;“

Član 5

U članu 9 stav 1 tačka 1 podtačka 1.4 briše se.

Dosadašnja podtačka 1.5 mijenja se i glasi:

„1.4 garaže, garažna mjesta, podrumi, nestambeni prostori, pomoćni i inženjerski objekti 0.25%;“

Dosadašnja podtačka 1.6 postaje podtačka 1.5.

Član 6

U članu 11 stav 1 tačka 2 podtačka 2.4 briše se.

Dosadašnja podtačka 2.5 mijenja se i glasi:

„2.4 garaže, garažna mjesta, podrumi, nestambeni prostori, pomoćni i inženjerski objekti 0,40%;“

Dosadašnja podtačka 2.6 postaje podtačka 2.5.

Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

Broj: _____

Tivat, _____ 2026. godine

Skupština Opštine Tivat
Predsjednik Skupštine

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o izmjenama Odluke o porezu na nepokretnosti u Opštini Tivat sadržan je u odredbama Zakona o porezu na nepokretnosti, Zakona o lokalnoj samoupravi i Statuta Opštine Tivat. Član 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisuje da bliže kriterijume za utvrđivanje poreza na nepokretnosti propisuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave, u skladu sa zakonom. Član 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisuje da prihodi od poreza na nepokretnosti pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost. Član 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisuje da skupština donosi propise i druge opšte akte, dok tačka 8 istog člana propisuje da skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode. Član 35 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Tivat propisuje da Skupština Opštine uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode, a član 39 Statuta propisuje akte koje Skupština donosi u vršenju poslova iz svog djelokruga.

II SADRŽAJ ODLUKE

Predloženom odlukom vrši se više izmjena važeće Odluke o porezu na nepokretnosti u Opštini Tivat. Mijenja se član 1 važeće odluke radi usklađivanja sa članom 1 Zakona o porezu na nepokretnosti, na način što se iz teksta odluke briše formulacija prema kojoj se porez na nepokretnosti uvodi odlukom jedinice lokalne samouprave, te se propisuje da se ovom odlukom utvrđuju bliži kriterijumi za utvrđivanje poreza na nepokretnosti, u skladu sa zakonom. Istovremeno, u isti član unosi se i odredba da prihodi od poreza na nepokretnosti pripadaju Budžetu Opštine Tivat.

U članu 3 stav 1 važeće odluke vrši se izmjena na način što se cijeli stav mijenja i precizira, pri čemu se opštinski korektivni koeficijent za utvrđivanje prosječne tržišne cijene m² stambenog objekta smanjuje sa 0,95 na 0,80, u situaciji kada organ uprave nadležan za poslove statistike za Opštinu Tivat ne objavi posebnu prosječnu tržišnu cijenu m² novoizgrađenog stambenog objekta.

Radi usklađivanja sa važećim Zakonom o porezu na nepokretnosti, briše se odredba člana 3 stav 2 alineja 2 važeće odluke koja se odnosi na „objekte u izgradnji“, dok se član 3 stav 2 alineja 5 mijenja radi terminološkog usklađivanja sa zakonom, tako da umjesto dosadašnje formulacije obuhvata i inženjerske objekte.

Takođe, u članu 9 stav 1 tačka 1 briše se podtačka 1.4 koja se odnosi na „objekat u izgradnji“, a dosadašnja podtačka 1.5 postaje podtačka 1.4 i mijenja se na način da, pored pomoćnih objekata, obuhvata i inženjerske objekte. Na isti način vrši se usklađivanje i u članu 11 stav 1 tačka 2, tako što se briše podtačka 2.4 koja se odnosi na „objekat u izgradnji“, a dosadašnja podtačka 2.5 postaje podtačka 2.4 i mijenja se na način da, pored pomoćnih objekata, obuhvata i inženjerske objekte.

III RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Prvi razlog za donošenje odluke jeste usklađivanje važeće Odluke o porezu na nepokretnosti u Opštini Tivat sa izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti. Izmjenama zakona iz 2025. godine izmijenjen je član 1 Zakona o porezu na nepokretnosti, tako da je propisano da se ovim zakonom uvodi

obaveza plaćanja poreza na nepokretnosti, dok bliže kriterijume za utvrđivanje poreza na nepokretnosti propisuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave, u skladu sa zakonom. Takođe, članom 2 zakona propisano je da prihodi od poreza na nepokretnosti pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost. Imajući u vidu navedeno, bilo je potrebno uskladiti član 1 važeće odluke, tako da se odlukom više ne propisuje da se porez na nepokretnosti uvodi odlukom jedinice lokalne samouprave, već da se ovom odlukom propisuju bliži kriterijumi za utvrđivanje poreza na nepokretnosti, kao i da se u tekst odluke unese odredba da prihodi od poreza na nepokretnosti pripadaju Budžetu Opštine Tivat.

Pored navedenog, izmjenama zakona iz 2025. godine u članu 3 stav 2 alineja 2 zakona brisane su riječi „objekti u izgradnji“, a riječ „drugi“ zamijenjena je riječju „inženjerski“. Istim izmjenama, u članu 6b stav 3 tačka 3 zakona brisane su riječi „objekte u izgradnji“ i riječi „i druge objekte“. Važeći tekst zakona sada među građevinskim objektima navodi poslovne, stambene, stambeno-poslovne, pomoćne, nepokretne privremene i inženjerske objekte, dok se kod utvrđivanja prosječne tržišne cijene m² građevinskog objekta posebno izdvajaju pomoćni, nestambeni, nepokretni privremeni i inženjerski objekti. Imajući u vidu da važeća opštinska odluka i dalje sadrži raniju terminologiju, bilo je potrebno izvršiti njeno usklađivanje sa važećim zakonskim rješenjima.

Drugi razlog za donošenje odluke odnosi se na potrebu ublažavanja naglog povećanja poreske obaveze za 2026. godinu. Prema važećem članu 6b Zakona o porezu na nepokretnosti, kada se za jedinicu lokalne samouprave ne objavljuje posebna prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta, prosječna tržišna cijena m² u Crnoj Gori može se korigovati opštinskim koeficijentom u rasponu od 0,10 do 2,00. Istom zakonskom odredbom propisano je i da opština može utvrditi poresku osnovicu na osnovu trogodišnjeg prosjeka samo ako je, prema podacima Uprave, prosječna tržišna cijena m² nepokretnosti u odnosu na prethodnu godinu povećana za više od 20%.

MONSTAT je dopisom br. 11-059/26-930/2 od 9. marta 2026. godine obavijestio Opštinu Tivat da se za Opštinu Tivat ne objavljuje poseban podatak o prosječnoj cijeni stana u novogradnji, već da je Tivat sastavni dio prosječne cijene za Primorski region, koja prema preliminarnim podacima za 2025. godinu iznosi 2.412 eura, dok prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji za Crnu Goru u 2025. godini iznosi 2.200 eura.

Za 2025. godinu Opština Tivat je, primjenom člana 6b stav 4 tada važećeg zakona, zaključkom utvrdila poresku osnovicu u iznosu od 1.571,66 eura, kao trogodišnji prosjek cijene za 2022, 2023. i 2024. godinu. Kao relevantna cijena za 2024. godinu uzeta je vrijednost od 1.844 eura, za 2023. godinu 1.532 eura i za 2022. godinu 1.339 eura, iz čega je izveden trogodišnji prosjek od 1.571,66 eura.

Polazeći od navedenih podataka, za 2026. godinu nijesu ispunjeni uslovi za ponovnu primjenu člana 6b stav 4 Zakona o porezu na nepokretnosti, jer povećanje prosječne cijene kvadratnog metra stana u novogradnji za Crnu Goru iz 2025. godine od 2.200 eura u odnosu na cijenu iz 2024. godine od 1.844 eura iznosi oko 19,31%, dakle nije veće od 20%. Zbog toga Opština nema mogućnost da za 2026. godinu poresku osnovicu ponovo utvrđuje po principu trogodišnjeg prosjeka.

Međutim, i pored toga što nijesu ispunjeni zakonski uslovi za primjenu člana 6b stav 4 zakona, zadržavanje postojećeg opštinskog korektivnog koeficijenta od 0,95 dovelo bi do značajnog povećanja poreske osnovice i, posljedično, do značajnog povećanja iznosa poreske obaveze za 2026. godinu. Naime, primjenom trogodišnjeg prosjeka za 2025. godinu i važećeg koeficijenta 0,95, efektivna osnovica za 2025. godinu iznosila je 1.493,08 eura, dok bi primjenom važećeg koeficijenta 0,95 na cijenu za 2025. godinu od 2.200 eura efektivna osnovica za 2026. godinu iznosila 2.090 eura, što predstavlja povećanje od približno 39,98%. Smanjenjem opštinskog korektivnog koeficijenta sa 0,95 na 0,80, efektivna osnovica za 2026. godinu iznosila bi 1.760 eura, čime bi rast u odnosu na 2025. godinu bio ublažen na približno 17,88%.

IV HRONOLOŠKI PREGLED MJERA OPŠTINE TIVAT ZA UBLAŽAVANJE PORESKOG OPTEREĆENJA

Radi potpunog sagledavanja konteksta predložene izmjene, potrebno je ukazati na činjenicu da je Opština Tivat od 2022. godine kontinuirano preduzimala mjere radi zaštite poreskih obveznika od naglog rasta poreskog opterećenja izazvanog ubrzanim rastom prosječne tržišne cijene kvadratnog metra stana u novogradnji u Crnoj Gori. U posmatranom periodu, prosječna cijena je porasla sa 951 euro/m², koliko je iznosila za 2020. godinu, na 2.200 eura/m² za 2025. godinu, što predstavlja kumulativni rast od 131,33%.

Za poresku godinu 2022, prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji za Crnu Goru za 2021. godinu iznosila je 1.194 eura, što je predstavljalo povećanje od 25,55% u odnosu na 2020. godinu. Kako je navedeno povećanje prešlo zakonom propisani prag od 20%, Opština Tivat je, primjenom člana 6b stav 4 Zakona o porezu na nepokretnosti, zaključkom predsjednika Opštine utvrdila poresku osnovicu na osnovu trogodišnjeg prosjeka u iznosu od 1.086 eura. Efektivna poreska osnovica, uz tada važeći korektivni koeficijent od 1,05, iznosila je 1.140,30 eura po m², umjesto 1.253,70 eura po m² koliko bi iznosila bez primjene trogodišnjeg prosjeka.

Za poresku godinu 2023, prosječna cijena za 2022. godinu iznosila je 1.339 eura, što je predstavljalo povećanje od 12,14% u odnosu na 2021. godinu. Kako navedeno povećanje nije prešlo prag od 20%, nije postojala mogućnost primjene člana 6b stav 4 Zakona o porezu na nepokretnosti. U dostavljenom predlogu izmjene odluke iz 2023. godine obrazloženo je da bi, uz tada važeći korektivni koeficijent od 1,05 za fizička lica, prosječno povećanje poreske obaveze za 2023. godinu iznosilo oko 18% u odnosu na 2022. godinu, pa je predloženo smanjenje koeficijenta za fizička lica sa 1,05 na 0,95, a za pravna lica sa 1,25 na 1,15. Za fizička lica to znači da bi efektivna osnovica, umjesto 1.405,95 eura po m², bila svedena na 1.272,05 eura po m², čime bi rast osnovice u odnosu na 2022. godinu bio ublažen sa 23,30% na 11,55%.

Za poresku godinu 2024, prosječna cijena za 2023. godinu iznosila je 1.532 eura. U toj godini nije korišćen trogodišnji prosjek, ali je nastavljeno dejstvo ranije uvedenog nižeg korektivnog koeficijenta, tako da je efektivna osnovica iznosila 1.455,40 eura po m², dok bi bez ranijih intervencija Opštine, odnosno uz koeficijent 1,05, iznosila 1.608,60 eura po m².

Za poresku godinu 2025, zaključkom predsjednika Opštine utvrđeno je da je poreska osnovica određena na osnovu trogodišnjeg prosjeka u iznosu od 1.571,66 eura, pri čemu su u prosjek ušle cijene od 1.844 eura za 2024. godinu, 1.532 eura za 2023. godinu i 1.339 eura za 2022. godinu. Time je, uz korektivni koeficijent 0,95, efektivna osnovica za 2025. godinu iznosila 1.493,08 eura po m². Bez primjene trogodišnjeg prosjeka, ista bi iznosila 1.751,80 eura po m².

Za poresku godinu 2026, predlaže se dalje smanjenje korektivnog koeficijenta sa 0,95 na 0,80. Na osnovu dostavljenog MONSTAT dopisa za 2026. godinu, prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji za Crnu Goru za 2025. godinu iznosi 2.200 eura. To znači da bi, uz zadržavanje važećeg koeficijenta od 0,95, efektivna osnovica za 2026. godinu iznosila 2.090 eura po m², što bi u odnosu na 2025. godinu predstavljalo rast od 39,98%. Predloženim smanjenjem koeficijenta na 0,80, efektivna osnovica bi iznosila 1.760 eura po m², čime bi rast u odnosu na 2025. godinu bio ograničen na 17,88%.

Sledeća tabela prikazuje hronološki pregled svih preduzetih mjera i njihov efekat:

Poreska godina	MONSTAT cijena (EUR/m ²)	Godišnji rast cijene	Primijenjeni mehanizam	Efektivna osnovica (EUR/m ²)	Bez ikakve intervencije Opštine od 2022. (EUR/m ²)
2022	1.194	25,55%	Čl. 6b st. 4 – trogodišnji prosjek (1.086 EUR)	1.140,30	1.253,70
2023	1.339	12,14%	Smanjenje koeficijenta 1,05 → 0,95	1.272,05	1.405,95
2024	1.532	14,41%	Zadržavanje koeficijenta 0,95	1.455,40	1.608,60
2025	1.844	20,37%	Čl. 6b st. 4 – trogodišnji prosjek (1.571,66 EUR) + koeficijent 0,95	1.493,08	1.936,20
2026	2.200	19,31%	Predlog: smanjenje koeficijenta 0,95 → 0,80	1.760,00	2.310,00

Kolona „Bez ikakve intervencije Opštine od 2022.“ prikazuje efektivnu poresku osnovicu koja bi bila primijenjena da je zadržan izvorni korektivni koeficijent 1,05 i da nijesu korišćeni trogodišnji prosjeci. Razlika između te kolone i kolone „Efektivna osnovica“ pokazuje stvarni zaštitni efekat mjera koje je Opština Tivat preduzimala u kontinuitetu.

V FINANSIJSKI EFEKAT PREDLOŽENIH IZMJENA NA KONKRETNIM PRIMJERIMA

Radi potpunog uvida u stvarni finansijski efekat predložene izmjene na poreske obveznike, u nastavku se daje uporedni prikaz godišnjeg iznosa poreza na nepokretnosti za tri tipične kategorije nepokretnosti na teritoriji Opštine Tivat, računajući sa različitim scenarijima za 2026. godinu.

Nepokretnost	Porez 2025 (EUR)	2026 uz koef. 0,95 (EUR)	2026 uz predloženi koef. 0,80 (EUR)	2026 bez ikakve intervencije – koef. 1,05 (EUR)
Stan 51 m ² , zona IIIa, starost 10 god., stopa 0,25%	205,42	287,55	242,15	317,82
Stan 81 m ² , ekskluzivna zona, starost 16 god., stopa 0,56%	2.372,29	3.320,74	2.796,41	3.670,29
Stan 74 m ² , zona Ia, starost 60+ god., stopa 0,25%	155,57	217,76	183,38	240,68

Primjer 1 – stan od 51 m² u zoni IIIa, starosti 10 godina, sa koeficijentom kvaliteta 1,09 i poreskom stopom od 0,25%. Godišnji iznos poreza za 2025. godinu iznosi 205,42 eura. Sa zadržavanjem koeficijenta 0,95, porez za 2026. godinu iznosio bi 287,55 eura, što je povećanje od 82,13 eura, odnosno

39,98%. Predloženim smanjenjem koeficijenta na 0,80, porez za 2026. godinu iznosio bi 242,15 eura, što predstavlja povećanje od 36,73 eura, odnosno 17,88%. Godišnja ušteda za vlasnika ovog stana u odnosu na scenario sa koeficijentom 0,95 iznosi 45,40 eura, a u odnosu na scenario bez ikakve intervencije 75,67 eura.

Primjer 2 – stan od 81 m² u ekskluzivnoj zoni, starosti 16 godina, sa koeficijentom kvaliteta 1,39 i poreskom stopom od 0,56%. Godišnji iznos poreza za 2025. godinu iznosi 2.372,29 eura. Sa koeficijentom 0,95, porez za 2026. godinu iznosio bi 3.320,74 eura, što je povećanje od 948,45 eura, odnosno 39,98%. Predloženim koeficijentom 0,80, porez bi iznosio 2.796,41 eura, sa povećanjem od 424,12 eura, odnosno 17,88%. Ušteda za vlasnika u odnosu na važeći koeficijent 0,95 iznosi 524,33 eura godišnje, a u odnosu na scenario bez ikakve intervencije 873,88 eura godišnje.

Primjer 3 – stan od 74 m² u zoni Ia, starosti 60 i više godina, sa maksimalnim umanjnjem po osnovu starosti od 60%, koeficijentom kvaliteta 0,88 i poreskom stopom od 0,25%. Godišnji iznos poreza za 2025. godinu iznosi 155,57 eura. Sa koeficijentom 0,95, porez za 2026. godinu iznosio bi 217,76 eura, što predstavlja povećanje od 62,19 eura, odnosno 39,98%. Sa predloženim koeficijentom 0,80, porez bi iznosio 183,38 eura, odnosno bio bi veći za 27,81 eura ili 17,88% u odnosu na 2025. godinu. Ušteda za vlasnika u odnosu na koeficijent 0,95 iznosi 34,38 eura, a u odnosu na scenario bez ikakve intervencije 57,30 eura godišnje.

Iz navedenih primjera jasno proizlazi da zadržavanje važećeg korektivnog koeficijenta od 0,95 dovodi do povećanja poreske obaveze od 39,98% za sve posmatrane kategorije nepokretnosti, dok se predloženim smanjenjem koeficijenta na 0,80 rast poreske obaveze ograničava na 17,88%. Razlog zbog kojeg su procenti isti kod različitih nepokretnosti jeste taj što se u svim primjerima mijenja samo osnovica po m², dok površina, zona, kvalitet, starost i poreska stopa ostaju isti, pa je promjena proporcionalna za svaki predmet oporezivanja.


VI ZAKLJUČAK

Imajući u vidu navedeno, a po uzoru na pristup koji je Opština Tivat već koristila prilikom ranijih izmjena odluke kada nije postojala mogućnost primjene člana 6b stav 4 zakona, ocijenjeno je da je smanjenje opštinskog korektivnog koeficijenta jedini mehanizam za ublažavanje povećanja poreskog opterećenja.

Shodno naprijed navedenom, predlaže se da Skupština Opštine Tivat donese Odluku o izmjenama Odluke o porezu na nepokretnosti u Opštini Tivat.

Obradivač

Sekretarijat za finansije



Predlađač

Predsjednik



