



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 241 215
e-mail: uprava.ljp@ Cetinje.me

www.cetinje.me

Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 015-411/26-SPUPI-601/230

Cetinje, 08. jul 2026. godina

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, postupajući po službenoj dužnosti u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „OMEGA HAUS“ iz Podgorice, PIB XXXXXXXX, na osnovu člana 87 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), vrši

DOSTAVLJANJE JAVNIM OBAVJEŠTAVANJEM

Rješenje Uprave lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, broj: 015-411/26-SPUPI-601/230 od 30.04.2026. godine, kojim se utvrđuje porez na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „OMEGA HAUS“ iz Podgorice, PIB XXXXXXXX, poslednja poznata adresa: XXXXXXXX.

Dostavljanje javnim obavještanjem vrši se objavljivanjem pismena na: internet stranici Prijestonice Cetinje – Uprava lokalnih javnih prihoda i portalu elektronske uprave.

Rješenje je objavljeno dana 08.07.2026. godina Dostavljanje se smatra izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena, odnosno 18.07.2026.godine.

v.d DIREKTORA
Savo Borozan



Savo Borozan

Prilog: DOO „OMEGA HAUS“ iz Podgorice, PIB XXXXXXXX

Broj: 015-411/26-SPUPI-601/230



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Uprava lokalnih javnih prihoda
Broj rjesenja: 015-411/26-SPUPI-601/230
Cetinje 30.04.2026

Prethodni dug:
AOP: 211197
PIB:

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu člana 15 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, broj 25/19,49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), članova 5, 6 i 54 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 65/01, 80/04 i 29/05 i („Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19, 145/21, 15/25 i 160/25), člana 13 Odluke o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 53/19, 45/20, 29/22 i 64/25) i člana 18 i 106 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po službenoj dužnosti, u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, donosi :

RJEŠENJE

PORESKOM OBVEZNIKU DOO OMEGA HAUSE, JMBG XXXXXXXX, adresa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX utvrđuje se porez na nepokretnosti za 2026-u godinu na Sekundarni stambeni objekat koji se nalazi na teritoriji Prijestonice Cetinje, na adresi CETINJE I na katastarskoj parceli 3442, zgrada broj 1, PDO 4, list nepokretnosti broj 2383 na način što:

1. Množenjem

a) Prosječna cijena 1 m novoizgrađenog građevinskog objekta	1.760,00	€
b) korisna površina nepokretnosti - veličina nepokretnosti u m2	75,00	m2
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	132.000,00	€

korigovana po osnovu

c) starost	85 godina	60,00	%	-79.200,00	52.800,00	€
d) lokacija	I	1,30	koef.	15.840,00	68.640,00	€
e) kvalitet	350	0,75	koef.	-17.160,00	51.480,00	€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:					51.480,00	€

Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	1/1	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	51.480,00	€
---	-----	---	-----------	---

Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od	0,5	%	porez	257,40	€
--	-----	---	-------	--------	---

Ukupan dobijen iznos umanjen je po osnovu

f) stalnog stanovanja poreskog obveznika	0,00	%	0,00	257,40	€	
g) broja članova njegovog domaćinstva	0,00	0	%	0,00	257,40	€

Ukupan godišnji iznos poreza je:	257,40	€
----------------------------------	--------	---

2. Porez na nepokretnosti se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dospijeva za plaćanje u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja, a druga 31. oktobra 2026. godine.

3. Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Prijestonice Cetinje br. 540-3108014-34 sa obaveznom naznakom poziva na broj AOP-a iz zaglavlja Rješenja.

4. Na iznos neplaćenog ili manje plaćenog poreza plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno, počev od narednog dana od dana dospelosti.

5. Ako poreski obaveznik dospjelu obavezu ne plati u propisanom roku, poreski organ će preduzeti zakonske mjere prinudne naplate.

6. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Uprava lokalnih javnih prihoda - Prijestonica Cetinje

DOSTAVNICA

AOP: 211197

Broj rješenja	Prezime i ime obveznika	Matični broj	Datum prijema i potpis	Uručio
015-411/26-SPUPI-601/230	DOO OMEGA HAUSE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXX		

Obrazloženje

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu podataka Uprave za katastar i državnu imovinu, registar prebivališta koji vodi Ministarstvo unutrašnjih poslova, poreske prijave, notarskih zapisa, kao i drugih službenih podataka kojima raspolažu organi i službe Prijestonice Cetinje, koji su od značaja za utvrđivanje poreske obaveze, a u skladu sa čl. 3, 4 i 6 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), utvrdila je da je imenovani iz dispozitiva ovog rješenja na dan 01.01.2026. godine vlasnik objekta, odnosno imalac jednog od prava na objektu koji se oporezuje, te da je obveznik poreza na nepokretnosti za 2026. godinu.

Članom 5 Zakona o porezu na nepokretnosti određeno je da je osnovica poreza na nepokretnosti tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 01. januara godine za koju se porez utvrđuje, tj. 1. januar 2026. godine.

Članom 6b stav 3 tačka 1 alineja 1 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta, određuje za stambeni objekat na osnovu podataka o prosječnoj tržišnoj cijeni m² novoizgrađenog stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave, koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, dok je članom 6b stav 3 tačka 1 alineja 2 propisano 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, koju objavljuje Uprava, za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

Na osnovu podataka Uprave za statistiku Monstat-a, Obavještenja broj: 01-059/26-925/2 od 09.03.2026. godine, utvrđeno je da prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori za prethodnu godinu iznosi 2.200,00 eura, na osnovu koje je organ utvrdio osnov za obračun poreza na nepokretnosti za građevinske objekte za 2026. godinu,ura, na osnovu koje je organ

Shodno članu 5 Odluke o porezu na nepokretnosti prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta korigovana je opštinskim koeficijentom : za stambeni prostor - 0,80; za poslovni objekat, stambeno-poslovni objekat i poslovne prostorije - 1,10; za pomoćne objekte, nestambeni prostor, garaže, garažnog mjesta i podruma - 0,30; za privremene objekte - 0,50.

Utvrđena vrijednost korigovana je koeficijentom lokacije prema zonama u kojoj se nepokretnost nalazi, u skladu sa članom 6 Odluke o porezu na nepokretnosti, kojim su propisani koeficijenti : zona Ia, Ib i Ic - 1,30; zona II - 1,10; zona IIIa i IIIb - 1,00; zona IV - 0,90; zona V - 0,80; zona VI - 0,70; zona VII - 0,30, pripadnost zonama određena je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 17/21).

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti, utvrđen je, saglasno članom 7 Odluke, na način što je ukupan broj bodova za konkretan objekat, koji je utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta, podjeljen sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat, koji iznosi 465.

Tako utvrđena vrijednost nepokretnosti - građevinskog objekta, shodno članu 9 Odluke o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 53/19, 45/20, 29/22 i 64/25) umanjuje se po 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije, s tim da umanjenje ne može iznositi više od 60% vrijednosti objekta.

Na tako dobijenu vrijednost nepokretnosti primijenjena je poreska stopa, u zavisnosti od namjene nepokretnosti, kako je propisano članom 10 Odluke i iznosi za: stambeni objekat i stan - 0,25%; poslovni objekat i poslovne prostorije - 0,60%; proizvodni objekat (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) - 0,25%; inženjerski objekti - 1,00%; stambeno-poslovni objekat - 0,30%; skladišta i magacine - 0,30%; garaže, garažna mjesta, podrumi, nestambeni prostor i pomoćni objekti - 0,25% i nepokretni privremeni objekti 0,25%.

Članom 11 Odluke propisana je stopa poreza na nepokretnosti za sekundarni stambeni objekat u iznosu od 0,50%, za bespravni objekat kojim se rješava stambeno pitanje 0,30% i za bespravne objekte kojim se ne rješava stambeno pitanje 0,60%.

Ukoliko je objekat koji se oporezuje objekat za stanovanje koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja, odnosno koji je prebivalište poreskog obveznika, iznos poreza se umanjuje za 20% za poreskog obveznika i po 10% za svakog člana njegovog domaćinstva, a najviše do 50% poreske obaveze, u skladu sa članom 12 stav 1 Zakona o upravnom postupku.

Članom 11 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se sekundarnim stambenim objektom smatra stambeni objekat, odnosno stan koji se ne nalazi u mjestu prebivališta ili stalnog nastanjenja poreskog obveznika, kao i stambeni objekat, odnosno stan u vlasništvu pravnog lica, a članom 11 Odluke o porezu na nepokretnosti stopa propisana za sekundarni stambeni objekat iznosi 0,50%.

Članom 10 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list Republike Crne Gore“, broj 29/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 17/18, 84/24 i 160/25) propisano je da podaci o nepokretnostima i pravima na njima, upisani u katastar nepokretnosti, smatraju se tačnim i niko ne može trpjeti štetne posljedice u prometu nepokretnosti i drugim odnosima u kojima se ti podaci koriste.

Na osnovu navedenih službenih podataka, primjenom citiranih propisa, ovaj organ je shodno članu 7 stav 1 i 2 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 65/01, 80/04 i 29/05 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19, 145/21, 15/25 i 160/25), ocijenio da nije neophodno prisustvo stranke u postupku utvrđivanja predmetnog poreza, pa je na osnovu člana 106 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kojim je propisano da javnopravni organ činjenično stanje može utvrditi na osnovu podataka iz službene evidencije ili na osnovu opštepoznatih činjenica ili činjenica koje su poznate organu, u skraćenom postupku utvrdio imenovanom iznos poreza za 2026. godinu za nepokretnosti u dispozitivu ovog rješenja.

Plaćanje poreza u dvije rate i rokovi njihovog dospelja utvrđeni su članom 15 Zakona o porezu na nepokretnosti, a shodno članu 55 Zakona o poreskoj administraciji kojim je propisano da prva rata dospijeva u roku od 10 dana od prijema ovog rješenja, a druga rata 31.10.2026. godine.

U skladu sa članom 56 Zakona o poreskoj administraciji utvrđeno je da se za poresku obavezu za koju je dostavljeno poresko rješenje i koja nije izmirena u propisanom roku preduzimaju mjere prinudne naplate, članom 95 Zakona utvrđena je obaveza plaćanja kamate i način njenog obračunavanja, a članom 54 Zakona da žalba na rješenje ne odlaže izvršenje rješenja.

Sa izloženog, riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice Cetinje, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja. Žalba se predaje, preko ovog organa uz dokaz o uplati 5,00€ lokalne administrativne takse na žiro račun budžeta Prijestonice broj: 540-3106777-59.

Dostaviti:

- Obvezniku
- Upravi
- Arhivi



Savo Borožan
v.d. direktora

Savo Borožan



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 241 215
e-mail: uprava.ljp@ Cetinje.me

www.cetinje.me

Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 015-411/26-SPUPI-601/96

Cetinje, 08. jul 2026. godina

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, postupajući po službenoj dužnosti u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „INSPIRATION“ iz Budve, PIB XXXXXXXX, na osnovu člana 87 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), vrši

DOSTAVLJANJE JAVNIM OBAVJEŠTAVANJEM

Rješenje Uprave lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, broj: 015-411/26-SPUPI-601/96 od 30.04.2026. godine, kojim se utvrđuje porez na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „INSPIRATION“ iz Budve, PIB XXXXXXXX, poslednja poznata adresa: XXXXXXXX.

Dostavljanje javnim obavještanjem vrši se objavljivanjem pismena na: internet stranici Prijestonice Cetinje – Uprava lokalnih javnih prihoda i portalu elektronske uprave.

Rješenje je objavljeno dana 08.07.2026. godina Dostavljanje se smatra izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena, odnosno 18.07.2026.godine.

v.d DIREKTORA
Savo Borozan



Prilog: DOO „INSPIRATION“ iz Budve, PIB XXXXXXXX
Broj: 015-411/26-SPUPI-601/96



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Uprava lokalnih javnih prihoda
Broj rjesenja: 015-411/26-SPUPI-601/96
Cetinje 30.04.2026

Prethodni dug: 421,16 €

AOP: 37857

PIB: XXXXXXXX

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu člana 15 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, broj 25/19,49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), članova 5, 6 i 54 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 65/01, 80/04 i 29/05 i („Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19, 145/21, 15/25 i 160/25), člana 13 Odluke o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 53/19, 45/20, 29/22 i 64/25) i člana 18 i 106 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po službenoj dužnosti, u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, donosi :

RJEŠENJE

PORESKOM OBVEZNIKU DOO"INSPIRATION", JMBG XXXXXXXX, adresa XXXXXXXX utvrđuje se porez na nepokretnosti za 2026-u godinu na Sekundarni stambeni objekat koji se nalazi na teritoriji Prijestonice Cetinje, na adresi KONAK . u KO KONAK na katastarskoj parceli 902, zgrada broj 1, PDO 1, list nepokretnosti broj 560 na nacin što:

1. Množenjem

a) Prosječna cijena 1 m novolizgradjenog građevinskog objekta	1.760,00	€
b) korisna površina nepokretnosti - veličina nepokretnosti u m ²	36.00	m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	63.360,00	€

korigovana po osnovu

c) starost	44 godina	44.00	%	-27.878,40	35.481,60	€
d) lokacija	VII	0.30	koef.	-24.837,12	10.644,48	€
e) kvalitet	350	0.75	koef.	-2.661,12	7.983,36	€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:					7.983,36	€

Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	1/1	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	7.983,36	€
---	-----	---	----------	---

Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od	0.5	%	porez	39,92	€
--	-----	---	-------	-------	---

Ukupan dobijen iznos umanjen je po osnovu

f) stalnog stanovanja poreskog obveznika	0.00	%	0,00	39,92	€	
g) broja članova njegovog domaćinstva	0.00	0	%	0,00	39,92	€

Ukupan godišnji iznos poreza je:	39,92	€
----------------------------------	-------	---

2. Porez na nepokretnosti se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dopijeva za plaćanje u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja, a druga 31. oktobra 2026. godine.

3. Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Prijestonice Cetinje br. 540-3108014-34 sa obaveznom naznakom poziva na broj AOP-a iz zaglavlja Rješenja.

4. Na iznos neplaćenog ili manje plaćenog poreza plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno, počev od narednog dana od dana dospelosti.

5. Ako poreski obaveznik dospelu obavezu ne plati u propisanom roku, poreski organ će preduzeti zakonske mjere prinudne naplate.

6. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Uprava lokalnih javnih prihoda - Prijestonica Cetinje

DOSTAVNICA

AOP: 37857

Broj rjesenja	Prezime i ime obveznika	Matični broj	Datum prijema i potpis	Uručio
015-411/26-SPUPI-601/96	DOO"INSPIRATION" XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXX		

Obrazloženje

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu podataka Uprave za katastar i državnu imovinu, registar prebivališta koji vodi Ministarstvo unutrašnjih poslova, poreske prijave, notarskih zapisa, kao i drugih službenih podataka kojima raspolažu organi i službe Prijestonice Cetinje, koji su od značaja za utvrđivanje poreske obaveze, a u skladu sa čl. 3, 4 i 6 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), utvrdila je da je imenovan iz dispozitiva ovog rješenja na dan 01.01.2026. godine vlasnik objekta, odnosno imalac jednog od prava na objektu koji se oporezuje, te da je obveznik poreza na nepokretnosti za 2026. godinu.

Članom 5 Zakona o porezu na nepokretnosti određeno je da je osnovica poreza na nepokretnosti tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 01. januara godine za koju se porez utvrđuje, tj. 1. januar 2026. godine.

Članom 6b stav 3 tačka 1 alineja 1 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta, određuje za stambeni objekat na osnovu podataka o prosječnoj tržišnoj cijeni m² novoizgrađenog stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave, koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje, dok je članom 6b stav 3 tačka 1 alineja 2 propisano 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, koju objavljuje Uprava, za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

Na osnovu podataka Uprave za statistiku Monstat-a, Obavještenja broj: 01-059/26-925/2 od 09.03.2026. godine, utvrđeno je da prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori za prethodnu godinu iznosi 2.200,00 eura, na osnovu koje je organ utvrdio osnov za obračun poreza na nepokretnosti za građevinske objekte za 2026. godinu,ura, na osnovu koje je organ

Shodno članu 5 Odluke o porezu na nepokretnosti prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta korigovana je opštinskim koeficijentom : za stambeni prostor - 0,80; za poslovni objekat, stambeno-poslovni objekat i poslovne prostorije - 1,10; za pomoćne objekte, nestambeni prostor, garaže, garažnog mjesta i podruma - 0,30; za privremene objekte - 0,50.

Utvrđena vrijednost korigovana je koeficijentom lokacije prema zonama u kojoj se nepokretnost nalazi, u skladu sa članom 6 Odluke o porezu na nepokretnosti, kojom su propisani koeficijenti : zona Ia, Ib i Ic - 1,30; zona II - 1,10; zona IIIa i IIIb - 1,00; zona IV - 0,90 ; zona V - 0,80 ; zona VI - 0,70 ; zona VII - 0,30, pripadnost zonama određena je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 17/21).

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti, utvrđen je, saglasno članom 7 Odluke, na način što je ukupan broj bodova za konkretan objekat, koji je utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta, podijeljen sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat, koji iznosi 465.

Tako utvrđena vrijednost nepokretnosti - građevinskog objekta, shodno članu 9 Odluke o porezu na nepokretnosti (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 53/19, 45/20, 29/22 i 64/25) umanjuje se po 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije, s tim da umanjenje ne može iznositi više od 80% vrijednosti objekta.

Na tako dobijenu vrijednost nepokretnosti primijenjena je poreska stopa, u zavisnosti od namjene nepokretnosti, kako je propisano članom 10 Odluke i iznosi za: stambeni objekat i stan - 0,25%; poslovni objekat i poslovne prostorije - 0,60%; proizvodni objekat (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) - 0,25%; inženjerski objekti - 1,00%; stambeno-poslovni objekat - 0,30%; skladišta i magacine - 0,30%; garaže, garažna mjesta, podrumi, nestambeni prostor i pomoćni objekti - 0,25% i nepokretni privremeni objekti 0,25%.

Članom 11 Odluke propisana je stopa poreza na nepokretnosti za sekundarni stambeni objekat u iznosu od 0,50%, za bespravni objekat kojim se rješava stambeno pitanje 0,30% i za bespravne objekte kojim se ne rješava stambeno pitanje 0,60%.

Ukoliko je objekat koji se oporezuje objekat za stanovanje koji poreskom obvezniku služi kao glavno mjesto stanovanja, odnosno koji je prebivalište poreskog obveznika, iznos poreza se umanjuje za 20% za poreskog obveznika i po 10% za svakog člana njegovog domaćinstva, a najviše do 50% poreske obaveze, u skladu sa članom 12 stav 1 Zakona o upravnom postupku.

Članom 11 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se sekundarnim stambenim objektom smatra stambeni objekat, odnosno stan koji se ne nalazi u mjestu prebivališta ili stalnog nastanjenja poreskog obveznika, kao i stambeni objekat, odnosno stan u vlasništvu pravnog lica, a članom 11 Odluke o porezu na nepokretnosti stopa propisana za sekundarni stambeni objekat iznosi 0,50%.

Članom 10 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list Republike Crne Gore“, broj 29/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 17/18, 84/24 i 160/25) propisano je da podaci o nepokretnostima i pravima na njima, upisani u katastar nepokretnosti, smatraju se tačnim i niko ne može trpjeti štetne posljedice u prometu nepokretnosti i drugim odnosima u kojima se ti podaci koriste.

Na osnovu navedenih službenih podataka, primjenom citiranih propisa, ovaj organ je shodno članu 7 stav 1 i 2 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 65/01, 80/04 i 29/05 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19, 145/21, 15/25 i 160/25), ocijenio da nije neophodno prisustvo stranke u postupku utvrđivanja predmetnog poreza, pa je na osnovu člana 106 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kojim je propisano da javnopravni organ činjenično stanje može utvrditi na osnovu podataka iz službene evidencije ili na osnovu opštepoznatih činjenica ili činjenica koje su poznate organu, u skraćenom postupku utvrdio imenovanom iznos poreza za 2026. godinu za nepokretnosti u dispozitivu ovog rješenja.

Plaćanje poreza u dvije rate i rokovi njihovog dospelja utvrđeni su članom 15 Zakona o porezu na nepokretnosti, a shodno članu 55 Zakona o poreskoj administraciji kojim je propisano da prva rata dospijeva u roku od 10 dana od prijema ovog rješenja, a druga rata 31.10.2026. godine.

U skladu sa članom 56 Zakona o poreskoj administraciji utvrđeno je da se za poresku obavezu za koju je dostavljeno poresko rješenje i koja nije izmirena u propisanom roku preduzimaju mjere prinudne naplate, članom 96 Zakona utvrđena je obaveza plaćanja kamate i način njenog obračunavanja, a članom 54 Zakona da žalba na rješenje ne odlaže izvršenje rješenja.

Sa izloženog, riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice Cetinje, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja. Žalba se predaje, preko ovog organa uz dokaz o uplati 5,00€ lokalne administrativne takse na žiro račun budžeta Prijestonice broj: 540-3106777-59.

Dostaviti:

- Obvezniku
- Upravi
- Arhivi



Savo Borozan
v.d. direktora

Savo Borozan



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 241 215
e-mail: uprava.ljp@ Cetinje.me

www.cetinje.me

Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 015-411/26-SPUPI-602/20

Cetinje, 08. jul 2026. godina

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, postupajući po službenoj dužnosti u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „BAMIMA“ iz Budve, PIB XXXXXXXX, na osnovu člana 87 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), vrši

DOSTAVLJANJE JAVNIM OBAVJEŠTAVANJEM

Rješenje Uprave lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, broj: 015-411/26-SPUPI-602/20 od 30.06.2026. godine, kojim se utvrđuje porez na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „BAMIMA“ iz Budve, PIB XXXXXXXX, poslednja poznata adresa: XXXXXXXX.

Dostavljanje javnim obavještanjem vrši se objavljivanjem pismena na: internet stranici Prijestonice Cetinje – Uprava lokalnih javnih prihoda i portalu elektronske uprave.

Rješenje je objavljeno dana 08.07.2026. godina Dostavljanje se smatra izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena, odnosno 18.07.2026.godine.

v.d DIREKTORA
Savo Borozan



Savo Borozan

Prilog: DOO „BAMIMA“ iz Budve, PIB XXXXXXXX

Broj: 015-411/26-SPUPI-602/20



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Uprava lokalnih javnih prihoda
Broj rjesenja: 015-411/26-SPUPI-602/20
Cetinje 30.06.2026

Prethodni dug: 44.78 €
AOP: 39005
PIB: XXXXXXXX

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu člana 15 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), članova 5, 6 i 54 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 65/01, 80/04 i 29/05 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19, 145/21, 15/25 i 160/25), člana 13 Odluke o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 53/19, 45/20, 29/22 i 64/25) člana 18 i člana 106 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po službenoj dužnosti, u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, donosi:

RJEŠENJE

PORESKOM OBVEZNIKU DOO "BAMIMA", PIB XXXXXXXX, adresa XXXXXXXXXXXXXXXX, utvrđuje se porez na Nepokretnosti - zemljište za 2026. godinu u iznosu od 17.65 €, na sledeći način:

Parcela	LN	Cijena	Opštinski koeficijent	Povrsina	Zona	Koef. lokacije	Kvalitet	Koef kvaliteta	Udio	Osnovica	Stopa	Iznos
KO:	CETINJE I											
Namjena:	Građevinsko zemljište											
2486	1664	49.36	2714.8	55	I zona	1.3	Građevinsko zemljište potpuno komunalno opremljeno	1	1/1	3529.24	0.5	17.65
Ukupno:												17,65 €

- Porez na nepokretnosti se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dospijeva za plaćanje u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja, a druga 31. oktobra 2026. godine.
- Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Prijestonice Cetinje br. 540-3108014-34, sa obaveznom naznakom poziva na broj AOP-a iz zaglavlja Rješenja.
- Na iznos neplaćenog ili manje plaćenog poreza plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno, počev od narednog dana od dana dospelosti.
- Ako poreski obaveznik dospelu obavezu ne plati u propisanom roku, poreski organ će preduzeti zakonske mjere prinudne naplate.
- Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Uprava lokalnih javnih prihoda - Prijestonica Cetinje

DOSTAVNICA

AOP: 39005

Broj rjesenja	Prezime i ime obveznika	Matični broj	Datum prijema i potpis	Uručio
Broj rjesenja: 015-411/26-SPUPI-601/20	DOO "BAMIMA" XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXX		

Obrazloženje

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu podataka Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, službene evidencije i drugih raspoloživih podataka, u skladu sa članom 4 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore”, br. 25/19 i 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25) i Odlukom o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, br. 53/19, 45/20, 29/22 i 64/25), utvrdila je da je imenovani iz dispozitiva ovog rješenja na dan 01.01.2026. godine, vlasnik nekretnine koja se oporezuje, te da je obveznik poreza na nepokretnosti - zemljište za 2026. godinu.

Poreski obveznici, koji vode poslovne knjige shodno članu 16 navedenog Zakona, dužni su nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave do 31. marta kalendarske godine, da podnesu poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu. Takođe, dužni su i da u poresku prijavu unesu tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti. Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 01. januar godine za koju se porez utvrđuje tj. 01.01.2026. godine, shodno članu 5 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Članom 6g Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se osnovica poreza na nepokretnosti za obveznike poreza na nepokretnosti koji vode poslovne knjige utvrđuje se tako što se za tržišnu vrijednost nepokretnosti uzima kao vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednosti) sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti. Kako poreski obveznik iz dispozitiva ovog rješenja nije podnio poresku prijavu do 31.03.2026. godine, odnosno u poreskoj prijavi prikazao je vrijednost nepokretnosti koja je znatno niža od tržišne - fer vrijednosti, pa je ovaj organ utvrdio porez u skladu sa članom 6a i 6b Istog Zakona.

Članom 6a stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se tržišna vrijednost nepokretnosti - zemljišta određuje kao proizvod prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti, zavisno od namjene i veličine nepokretnosti, nakon toga se koriguje koeficijentom mjesta gdje se nalazi i koeficijentom kvaliteta.

Članom 6b stav 1 alineja 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se prosječna tržišna cijena m² zemljišta određuje prema podacima o cijeni m² zemljišta iz ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne 3 fiskalne godine, a na osnovu reprezentativnog uzorka koji obuhvata podatke iz najmanje 3 ugovora o kupoprodaji zemljišta sa teritorije te jedinice lokalne samouprave.

Članom 7 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da tržišnu vrijednost nepokretnosti određuje organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Na osnovu podataka kojima raspolaže ovaj organ o cijenama m² zemljišta za 2026. godinu a po osnovu ugovora o kupoprodaji zemljišta, utvrđena je prosječna tržišna cijena za građevinsko i poljoprivredno zemljište koje se nalazi u KO Cetinje I - prvih pet zona iznosi 49,36€/m², za poljoprivredno zemljište 4,10€/m², za šumsko zemljište, 2,27€/m² i za neplodno zemljište 1,83€/m².

Tako utvrđena vrijednost nepokretnosti koriguje se koeficijentom lokacije, shodno članu 6 Odluke o porezu na nepokretnosti i to: 1,30 za Ia, Ib i Ic; 1,10 za II zonu; 1,00 za IIIa i IIIb zonu; 0,90 za IV zonu; 0,80 za V zonu; 0,70 za VI zonu i 0,30 za VII zonu. Pripadnost zoni utvrđena je na osnovu člana 6 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, broj 17/21).

Ovako utvrđena tržišna vrijednost zemljišta koriguje se, shodno članu 8 Odluke o porezu na nepokretnosti, koeficijentom kvaliteta zemljišta i to: 1. građevinsko zemljište zavisno od stepena izgrađenosti komunalne opremljenosti: potpuno komunalno opremljeno - 1,00, djelimično komunalno opremljeno - 0,80 i ostalo građevinsko zemljište - 0,50; 2. poljoprivredno obradivo - 0,70; 3. poljoprivredno neobradivo - 0,40; 4. šumsko zemljište - 0,20 i 5. ostalo zemljište - 0,10.

Korigovana tržišna vrijednost zemljišta predstavlja osnovicu za obračun godišnjeg poreza na nepokretnosti na koju se primjenjuju propisane stope poreza iz člana 10 Odluke o porezu na nepokretnosti i to: građevinsko zemljište - 0,50%, poljoprivredno zemljište - 0,27%, šumsko zemljište - 0,25%, ostalo zemljište - 0,25%.

Članom 10 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list Republike Crne Gore” broj 29/07 i „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 17/18, 84/24 i 160/25), propisano je da podaci o nepokretnostima i pravima na njima, upisani u katastar nepokretnosti, smatraju se tačnim i niko ne može trpjeti štetne posljedice u prometu nepokretnosti i drugim odnosima u kojima se ti podaci koriste.

Na osnovu navedenih službenih podataka, primjenom citiranih propisa, ovaj organ je shodno članu 7 stav 1 i 2 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list Republike Crne Gore”, br. 65/01, 80/04 i 29/05 i „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19, 145/21, 15/25 i 160/25), ocijenio da nije neophodno prisustvo stranke u postupku utvrđivanja predmetnog poreza, pa je na osnovu člana 106 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kojim je propisano da javnopravni organ činjenično stanje može utvrditi na osnovu podataka iz službene evidencije ili na osnovu opštepoznatih činjenica ili činjenica koje su poznate organu, u skraćenom postupku utvrdio imenovanom iznos poreza za 2026. godinu za nepokretnosti u dispozitivu ovog rješenja.

Plaćanje poreza u dvije rate i rokovi njihovog dospeljeća utvrđeni su članom 15 Zakona o porezu na nepokretnosti, a shodno članu 55 Zakona o poreskoj administraciji kojim je propisano da prva rata dospeljeva u roku od 10 dana od prijema ovog rješenja, a druga rata 31.10.2026. godine.

U skladu sa članom 56 Zakona o poreskoj administraciji utvrđeno je da se za poresku obavezu za koju je dostavljeno poresko rješenje i koja nije izmirena u propisanom roku preduzimaju mjere prinudne naplate, članom 95 Zakona utvrđena je obaveza plaćanja kamate i način njenog obračunavanja, a članom 54 Zakona da žalba na rješenje ne odlaže izvršenje rješenja.

Sa izloženog, riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice Cetinje, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja. Žalba se predaje, preko ovog organa uz dokaz o uplati 5,00€ lokalne administrativne takse na žiro račun budžeta Prijestonice broj: 540-310677-59.

Dostavljeno: 1 x obvezniku
1 x a/a
1 x upravi



V.D. DIREKTORA
Savo Borozan

Savo Borozan



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 241 215
e-mail: uprava.ljp@ Cetinje.me

www.cetinje.me

Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 015-411/26-SPUPI-602/33

Cetinje, 08. jul 2026. godina

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, postupajući po službenoj dužnosti u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „NAR-MAR“ iz Budve, PIB XXXXXXXX, na osnovu člana 87 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), vrši

DOSTAVLJANJE JAVNIM OBAVJEŠTAVANJEM

Rješenje Uprave lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, broj: 015-411/26-SPUPI-602/33 od 30.04.2026. godine, kojim se utvrđuje porez na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „NAR-MAR“ iz Budve, PIB XXXXXXXX, poslednja poznata adresa: XXXXXXXX.

Dostavljanje javnim obavještanjem vrši se objavljivanjem pismena na: internet stranici Prijestonice Cetinje – Uprava lokalnih javnih prihoda i portalu elektronske uprave.

Rješenje je objavljeno dana 08.07.2026. godina Dostavljanje se smatra izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena, odnosno 18.07.2026.godine.



v.d DIREKTORA
Savo Borozan

Prilog: DOO „NAR-MAR“ iz Budve, PIB XXXXXXXX

Broj: 015-411/26-SPUPI-602/33



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Uprava lokalnih javnih prihoda
Broj rjesenja: 015-411/26-SPUPI-602/33
Cetinje 30.04.2026

Prethodni dug: 543.24 €
AOP: 203003
PIB: XXXXXXXX

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu člana 15 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), članova 5, 6 i 54 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 65/01, 80/04 i 29/05 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19, 145/21, 15/25 i 160/25), člana 13 Odluke o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 53/19, 45/20, 29/22 i 64/25) člana 18 i člana 106 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po službenoj dužnosti, u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, donosi:

RJEŠENJE

PORESKOM OBVEZNIKU DOO"MAR" - MAR", PIB XXXXXXXX, adresa XXXXXXXX, utvrđuje se porez na nepokretnosti - zemljište za 2026. godinu u iznosu od 65.62 €, na sledeći način:

Parcela	LN	Cijena	Opštinski koeficijent	Povrsina	Zona	Koef. lokacije	Kvalitet	Koef kvaliteta	Udio	Osnovica	Stopa	Iznos
KO: ČEVO												
Namjena: Neplodno zemljište												
2330	2	1.83	1255.38	686	VII zona	0.3	Neplodno zemljište	0.1	1/5	7.53	0.25	0.02
2343	2	1.83	4402.98	2406	VII zona	0.3	Neplodno zemljište	0.1	1/5	26.42	0.25	0.07
2326	2	1.83	3017.67	1649	VII zona	0.3	Neplodno zemljište	0.1	1/5	18.11	0.25	0.05
2329	2	1.83	1700.07	929	VII zona	0.3	Neplodno zemljište	0.1	1/5	10.2	0.25	0.03
2340	2	1.83	69490.59	37973	VII zona	0.3	Neplodno zemljište	0.1	1/5	416.94	0.25	1.04
2599	2	1.83	1158.39	633	VII zona	0.3	Neplodno zemljište	0.1	1/5	6.95	0.25	0.02
Namjena: Poljoprivredno neobrađivo zemljište (pašnjaci, trstici, bare, močvare, ostalo) 6 i 7												
2603	2	4.1	9626.8	2348	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	231.04	0.27	0.62
2642	2	4.1	10922.4	2664	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	262.14	0.27	0.71
2324	2	4.1	47174.6	11506	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	1132.19	0.27	3.06
2641	2	4.1	844.6	206	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	20.27	0.27	0.05
2602/1	2	4.1	26416.3	6443	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	633.99	0.27	1.71
2601	2	4.1	27240.4	6644	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	653.77	0.27	1.77
2606	2	4.1	16055.6	3916	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	385.33	0.27	1.04
2327	2	4.1	6051.6	1476	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	145.24	0.27	0.39
2650	2	4.1	3940.1	961	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	94.56	0.27	0.26
2334	2	4.1	28884.5	7045	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	693.23	0.27	1.87
2337	2	4.1	79236.6	19326	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	1901.68	0.27	5.13
2348	2	4.1	426178.6	103946	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	10228.29	0.27	27.62
2338	2	4.1	3054.5	745	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	73.31	0.27	0.2
2640	2	4.1	3468.6	846	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/5	83.25	0.27	0.22
Namjena: Poljoprivredno obrađivo zemljište (oranice, bašte, voćnjaci, vinogradi i livade) 6 i 7												
2348	2	4.1	2070.5	505	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/5	86.96	0.27	0.23
2333	2	4.1	2025.4	494	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/5	85.07	0.27	0.23
2335	2	4.1	73041.5	17815	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/5	3067.74	0.27	8.28
2331	2	4.1	6728.1	1641	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/5	282.58	0.27	0.76
2336	2	4.1	3070.9	749	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/5	128.98	0.27	0.35
2344	2	4.1	4432.1	1081	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/5	186.15	0.27	0.5
2347	2	4.1	1459.6	356	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/5	61.3	0.27	0.17
2325	2	4.1	7035.6	1716	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/5	295.5	0.27	0.8
2332	2	4.1	1590.8	388	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/5	66.81	0.27	0.18
Namjena: Šumsko zemljište												
2345	2	2.27	12040.08	5304	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/5	144.48	0.25	0.36
2346	2	2.27	13467.91	5933	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/5	161.61	0.25	0.4
2604	2	2.27	1198.56	528	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/5	14.38	0.25	0.04
2339	2	2.27	4517.3	1990	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/5	54.21	0.25	0.14
2342	2	2.27	96554.45	42535	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/5	1158.65	0.25	2.9

Uprava lokalnih javnih prihoda - Prijestonica Cetinje

DOSTAVNICA

AOP: 203003

Broj rjesenja	Prezime i ime obveznika	Matični broj	Datum prijema i potpis	Uručio
Broj rjesenja: 015-411/26-SPUPI-601/33	DOO"MAR" - MAR" XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXX		

Parcela	LN	Cijena	Opštinski koeficijent	Površina	Zona	Koef. lokacije	Kvalitet	Koef kvaliteta	Udio	Osnovica	Stopa	Iznos
KO:	ČEVO											
Namjena:	Šumsko zemljište											
2600	2	2.27	8907.48	3924	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/5	106.89	0.25	0.27
2605	2	2.27	4839.64	2132	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/5	58.08	0.25	0.15
2341	2	2.27	9967.57	4391	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/5	119.61	0.25	0.3
2607	2	2.27	39927.03	17589	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/5	479.12	0.25	1.2
2328	2	2.27	79334.23	34949	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/5	952.01	0.25	2.38
2348	2	2.27	1135	500	IV zona	0.9	Šumsko zemljište	0.2	1/5	40.86	0.25	0.1
Ukupno:											65,62 €	

- Porez na nepokretnosti se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dospijeva za plaćanje u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja, a druga 31. oktobra 2026. godine.
- Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Prijestonice Cetinje br. 540-3108014-34, sa obaveznom naznakom poziva na broj AOP-a iz zaglavlja Rješenja.
- Na iznos neplaćenog ili manje plaćenog poreza plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno, počev od narednog dana od dana dospjelosti.
- Ako poreski obaveznik dospjelu obavezu ne plati u propisanom roku, poreski organ će preduzeti zakonske mjere prinudne naplate.
- Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Uprava lokalnih javnih prihoda - Prijestonica Cetinje

DOSTAVNICA

AOP: 203003

Broj rješenja	Prezime i ime obveznika	Matični broj	Datum prijema i potpis	Uručilo
Broj rjesenja: 015-411/26-SPUPI-602/33	DOO "NAR - MAR" XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXX		

Obrazloženje

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu podataka Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, službene evidencije i drugih raspoloživih podataka, u skladu sa članom 4 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore”, br. 25/19 i 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25) i Odlukom o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, br. 53/19, 45/20, 29/22 i 64/25), utvrdila je da je imenovani iz dispozitiva ovog rješenja na dan 01.01.2026. godine, vlasnik nekretnine koja se oporezuje, te da je obveznik poreza na nepokretnosti - zemljište za 2026. godinu.

Poreski obveznici, koji vode poslovne knjige shodno članu 16 navedenog Zakona, dužni su nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave do 31. marta kalendarske godine, da podnesu poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu. Takođe, dužni su i da u poresku prijavu unesu tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti.

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 01. januar godine za koju se porez utvrđuje tj. 01.01.2026. godine, shodno članu 5 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Članom 6g Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se osnovica poreza na nepokretnosti za obveznike poreza na nepokretnosti koji vode poslovne knjige utvrđuje se tako što se za tržišnu vrijednost nepokretnosti uzima kao vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednosti) sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti. Kako poreski obveznik iz dispozitiva ovog rješenja nije podnio poresku prijavu do 31.03.2026. godine, odnosno u poreskoj prijavi prikazao je vrijednost nepokretnosti koja je znatno niža od tržišne - fer vrijednosti, pa je ovaj organ utvrdio porez u skladu sa članom 6a i 6b istog Zakona.

Članom 6a stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se tržišna vrijednost nepokretnosti - zemljišta određuje kao proizvod prosječne tržišne cijene m² nepokretnosti, zavisno od namjene i veličine nepokretnosti, nakon toga se koriguje koeficijentom mjesta gdje se nalazi i koeficijentom kvaliteta.

Članom 6b stav 1 alineja 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se prosječna tržišna cijena m² zemljišta određuje prema podacima o cijeni m² zemljišta iz ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne 3 fiskalne godine, a na osnovu reprezentativnog uzorka koji obuhvata podatke iz najmanje 3 ugovora o kupoprodaji zemljišta sa teritorije te jedinice lokalne samouprave.

Članom 7 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da tržišnu vrijednost nepokretnosti određuje organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Na osnovu podataka kojima raspolaže ovaj organ o cijenama m² zemljišta za 2026. godinu a po osnovu ugovora o kupoprodaji zemljišta, utvrđena je prosječna tržišna cijena za građevinsko i poljoprivredno zemljište koje se nalazi u KO Cetinje I - prvih pet zona iznosi 49,36€/m², za poljoprivredno zemljište 4,10€/m², za šumsko zemljište, 2,27€/m² i za neplodno zemljište 1,83€/m².

Tako utvrđena vrijednost nepokretnosti koriguje se koeficijentom lokacije, shodno članu 6 Odluke o porezu na nepokretnosti i to: 1,30 za Ia, Ib i Ic; 1,10 za II zonu; 1,00 za IIIa i IIIb zonu; 0,90 za IV zonu; 0,80 za V zonu; 0,70 za VI zonu i 0,30 za VII zonu. Pripadnost zoni utvrđena je na osnovu člana 6 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, broj 17/21).

Ovako utvrđena tržišna vrijednost zemljišta koriguje se, shodno članu 8 Odluke o porezu na nepokretnosti, koeficijentom kvaliteta zemljišta i to: 1. građevinsko zemljište zavisno od stepena izgrađenosti komunalne opremljenosti: potpuno komunalno opremljeno - 1,00, djelimično komunalno opremljeno - 0,80 i ostalo građevinsko zemljište - 0,50; 2. poljoprivredno obradivo - 0,70; 3. poljoprivredno neobradivo - 0,40; 4. šumsko zemljište - 0,20 i 5. ostalo zemljište - 0,10.

Korigovana tržišna vrijednost zemljišta predstavlja osnovicu za obračun godišnjeg poreza na nepokretnosti na koju se primjenjuju propisane stope poreza iz člana 10 Odluke o porezu na nepokretnosti i to: građevinsko zemljište - 0,50%, poljoprivredno zemljište - 0,27%, šumsko zemljište - 0,25%, ostalo zemljište - 0,25%.

Članom 10 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list Republike Crne Gore” broj 29/07 i „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 17/18, 84/24 i 160/25), propisano je da podaci o nepokretnostima i pravima na njima, upisani u katastar nepokretnosti, smatraju se tačnim i niko ne može trpjeti štetne posljedice u prometu nepokretnosti i drugim odnosima u kojima se ti podaci koriste.

Na osnovu navedenih službenih podataka, primjenom citiranih propisa, ovaj organ je shodno članu 7 stav 1 i 2 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list Republike Crne Gore”, br. 65/01, 80/04 i 29/05 i „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19, 145/21, 15/25 i 160/25), ocijenio da nije neophodno prisustvo stranke u postupku utvrđivanja predmetnog poreza, pa je na osnovu člana 106 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kojim je propisano da javnopravni organ činjenično stanje može utvrditi na osnovu podataka iz službene evidencije ili na osnovu opštepoznatih činjenica ili činjenica koje su poznate organu, u skraćenom postupku utvrdio imenovanom iznos poreza za 2026. godinu za nepokretnosti u dispozitivu ovog rješenja.

Plaćanje poreza u dvije rate i rokovi njihovog dospijea utvrđeni su članom 15 Zakona o porezu na nepokretnosti, a shodno članu 55 Zakona o poreskoj administraciji kojim je propisano da prva rata dospijeva u roku od 10 dana od prijema ovog rješenja, a druga rata 31.10.2026. godine.

U skladu sa članom 56 Zakona o poreskoj administraciji utvrđeno je da se za poresku obavezu za koju je dostavljeno poresko rješenje i koja nije izmirena u propisanom roku preduzimaju mjere prinudne naplate, članom 95 Zakona utvrđena je obaveza plaćanja kamate i način njenog obračunavanja, a članom 54 Zakona da žalba na rješenje ne odlaže izvršenje rješenja.

Sa izloženog, riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice Cetinje, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja. Žalba se predaje, preko ovog organa uz dokaz o uplati 5,00€ lokalne administrativne takse na žiro račun budžeta Prijestonice broj: 540-3106777-59.

Dostavljeno: 1 x obvezniku
1 x a/a
1 x upravi



V.D. DIREKTORA
Savo Borozan

Savo Borozan



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 241 215
e-mail: uprava.ljp@ Cetinje.me

www.cetinje.me

Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 015-411/26-SPUPI-601/168

Cetinje, 08. jul 2026. godina

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, postupajući po službenoj dužnosti u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „NAR -MAR“ iz Budve, PIB XXXXXXXX, na osnovu člana 87 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), vrši

DOSTAVLJANJE JAVNIM OBAVJEŠTAVANJEM

Rješenje Uprave lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, broj: 015-411/26-SPUPI-601/168 od 30.04.2026. godine, kojim se utvrđuje porez na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „NAR -MAR“ iz Budve, PIB XXXXXXXX, poslednja poznata adresa: XXXXXXXX.

Dostavljanje javnim obavještanjem vrši se objavljivanjem pismena na: internet stranici Prijestonice Cetinje – Uprava lokalnih javnih prihoda i portalu elektronske uprave.

Rješenje je objavljeno dana 08.07.2026. godina Dostavljanje se smatra izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena, odnosno 18.07.2026. godine.

v.d DIREKTORA
Savo Borozan



Prilog DOO „NAR -MAR“ iz Budve, PIB XXXXXXXX

Broj: 015-411/26-SPUPI-601/168



Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu člana 15 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, broj 25/19,49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), članova 5, 6 i 54 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 65/01, 80/04 i 29/05 i („Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19, 145/21, 15/25 i 160/25), člana 13 Odluke o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 53/19, 45/20, 29/22 i 64/25) i člana 18 i 106 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po službenoj dužnosti, u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, donosi :

RJEŠENJE

PORESKOM OBVEZNIKU DOO "NAR - MAR", JMBG XXXXXXXX, adresa XXXXX, XXXXXXX utvrđuje se porez na nepokretnosti za 2026-u godinu na Sekundarni stambeni objekat koji se nalazi na teritoriji Prijestonice Cetinje, na adresi ČEVO . u KO ČEVO na katastarskoj parceli 2348, zgrada broj 1, PDO 1, list nepokretnosti broj 2 na način što:

1. Množenjem

a) Prosječna cijena 1 m novoizgrađenog građevinskog objekta				1.760,00	€
b) korisna površina nepokretnosti - veličina nepokretnosti u m ²				76,00	m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:				133.760,00	€
korigovana po osnovu					
c) starost	71 godina	60,00	%	-80.256,00	53.504,00 €
d) lokacija	VII	0,30	koef.	-37.452,80	16.051,20 €
e) kvalitet	320	0,69	koef.	-4.975,87	11.075,33 €
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:				11.075,33	€
Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	1/5	tako da osnovica za oporezivanje iznosi		2.215,07	€
Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od	0,5	%	porez	11,08	€
Ovakvo dobijen iznos umanjen je po osnovu					
f) stalnog stanovanja poreskog obveznika	0,00	%	0,00	11,08	€
g) broja članova njegovog domaćinstva	0,00	0	%	0,00	11,08 €
Ukupan godišnji iznos poreza je:				11,08	€

- Porez na nepokretnosti se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dopijeva za plaćanje u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja, a druga 31. oktobra 2026. godine.
- Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Prijestonice Cetinje br. 540-3108014-34 sa obaveznom naznakom poziva na broj AOP-a iz zaglavlja Rješenja.
- Na iznos neplaćenog ili manje plaćenog poreza plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno, počev od narednog dana od dana dospelosti.
- Ako poreski obaveznik dospjelu obavezu ne plati u propisanom roku, poreski organ će preduzeti zakonske mjere prinudne naplate.
- Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Uprava lokalnih javnih prihoda - Prijestonica Cetinje

		DOSTAVNICA		AOP: 203003	
Broj rješenja	Prezime i ime obveznika	Matični broj	Datum prijema i potpis	Uručio	
015-411/26-SPUPI-601/168	DOO "NAR - MAR" XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX			

Obrazloženje

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu podataka Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, registra prebivališta (MUP CG), poreske prijave, službene evidencije i drugih raspoloživih podataka, u skladu sa članom 4 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore”, br. 25/19 i 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25) i Odlukom o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, br. 53/19,45/20, 29/22 i 64/25), utvrdila je da je imenovani iz dispozitiva ovog rješenja na dan 01.01.2026. godine, vlasnik nekretnine koja se oporezuje, te da je obveznik poreza na nepokretnosti za 2026. godinu. Poreski obveznici, koji vode poslovne knjige, shodno članu 16 navedenog Zakona, dužni su nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave do 31. marta kalendarske godine da podnesu poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu. Takođe i da u poresku prijavu unesu tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti. Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 01. januar godine za koju se porez utvrđuje tj. 01.01.2026. godine, shodno članu 5 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Članom 6g Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se osnovica za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za obveznike poreza na nepokretnosti koji vode poslovne knjige utvrđuje tako što se za tržišnu vrijednost te nepokretnosti uzima vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednosti), sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti. Kako poreski obveznik iz dispozitiva ovog rješenja nije podnio poresku prijavu do 31.03.2026. godine, odnosno u poreskoj prijavi prikazao je vrijednost nepokretnosti koja je znatno niža od tržišne - fer vrijednosti, ovaj organ je utvrdilo porez u skladu sa članom 6a i 6b istog Zakona.

Članom 6a Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se tržišna vrijednost nepokretnosti - građevinskog objekta određuje kao proizvod prosječne tržišne cijene m² objekta (zavisno od namjene) i veličine građevinskog objekta, nakon toga se koriguje koeficijentom mjesta gdje se nalazi, koeficijentom kvaliteta i umanjuje se na osnovu starosti objekta.

Članom 6b stav 3 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta određuje na osnovu podataka o prosječnoj tržišnoj cijeni novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori, koji objavljuje Uprava za statistiku, za godinu koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez i koja se može korigovati opštinskim koeficijentom.

Na osnovu podataka Uprave za statistiku Monstat-a, Obavještenja broj: 01-059/26-925/2 od 09.03.2026. godine, utvrđeno je da prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori za prethodnu godinu iznosi 2.200,00 eura, na osnovu koje je organ utvrdio osnov za obračun poreza na nepokretnosti za građevinske objekte za 2026. godinu.

Shodno članu 5 Odluke o porezu na nepokretnosti prosječna tržišna cijena m² novoizgrađenog stambenog objekta korigovana je opštinskim koeficijentom: za stambeni prostor- 0,80; za poslovni objekat, stambeno-poslovni objekat i poslovne prostorije -1,10; za pomoćne objekte, nestambeni prostor, garaže, garažnog mjesta i podruma -0,30; za privremene objekte - 0,50.

Utvrđena vrijednost korigovana je koeficijentom lokacije prema zonama u kojoj se nepokretnost nalazi, a koje su utvđene Članom 6 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, broj 17/21) u skladu sa članom 6 Odluke o porezu na nepokretnosti, kojom su propisani koeficijenti: zona Ia, Ib i Ic - 1,30; zona II - 1,10; zona IIIa i IIIb - 1,00; zona IV - 0,90; zona V - 0,80; zona VI - 0,70 i zona VII - 0,30.

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti, utvrđen je, saglasno članom 7 Odluke, na način što je ukupan broj bodova za konkretan objekat, koji je utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta, podijeljen sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat, koji iznosi 465.

Tako utvrđena vrijednost nepokretnosti - građevinskog objekta, shodno članu 9 Odluke o porezu na nepokretnosti, umanjuje se po 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije, s tim da umanjeње ne može iznositi više od 60% vrijednosti objekta. Na tako dobijenu vrijednost nepokretnosti primijenjena je poreska stopa, u zavisnosti od namjene nepokretnosti, kako je propisano članom 10 Odluke i iznosi za: stambeni objekat i stan - 0,25%; poslovni objekat i poslovne prostorije - 0,60%; proizvodni objekat (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) - 0,25%; inženjerski objekti - 1,00%; stambeno-poslovni objekat - 0,30%; skladišta i magacini - 0,30%; garaže, garažna mjesta, podrumi, nestambeni prostor i pomoćni objekti - 0,25% i nepokretni privremeni objekti - 0,25%.

Članom 11 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se sekundarnim stambenim objektom smatra stambeni objekat, odnosno stan koji se ne nalazi u mjestu prebivališta ili stalnog nastanjenja poreskog obveznika, kao i stambeni objekat, odnosno stan u vlasništvu pravnog lica, a članom 11 Odluke o porezu na nepokretnosti stopa propisana za sekundarni stambeni objekat iznosi 0,50%.

Članom 10 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list Republike Crne Gore” broj 29/07 i „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 17/18, 84/24 i 160/25) propisano je da podaci o nepokretnostima i pravima na njima, upisani u katastar nepokretnosti, smatraju se tačnim i niko ne može trpjeti štetne posljedice u prometu nepokretnosti i drugim odnosima u kojima se ti podaci koriste.

Plaćanje poreza u dvije rate i rokovi njihovog dospjeća utvrđeni su članom 15 Zakona o porezu na nepokretnosti, a shodno članu 55 Zakona o poreskoj administraciji kojim je propisano da prva rata dospijeva u roku od 10 dana od prijema ovog rješenja, a druga rata 31.10.2026. godine.

U skladu sa članom 56 Zakona o poreskoj administraciji utvrđeno je da se za poresku obavezu za koju je dostavljeno poresko rješenje i koja nije izmirena u propisanom roku preduzimaju mjere prinudne naplate, članom 95 Zakona utvrđena je obaveza plaćanja kamate i način njenog obračunavanja, a članom 54 Zakona da žalba na rješenje ne odlaže izvršenje rješenja.

Sa izloženog, riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice Cetinje, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja. Žalba se predaje, preko ovog organa uz dokaz o uplati 5,00€ lokalne administrativne takse na žiro račun budžeta Prijestonice broj: 540-3106777-59.

Dostavljeno: - Obvezniku
- Arhivi
- Upravi

V.D. DIREKTORA
Savo Borozan





Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 21 241 215
e-mail: uprava.ljp@cetinje.me

www.cetinje.me

Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 015-411/26-SPUPI-601/169

Cetinje, 08. jul 2026. godina

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, postupajući po službenoj dužnosti u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „NAR -MAR“ iz Budve, PIB XXXXXXXX, na osnovu člana 87 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“: broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), vrši

DOSTAVLJANJE JAVNIM OBAVJEŠTAVANJEM

Rješenje Uprave lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, broj: 015-411/26-SPUPI-601/169 od 30.04.2026. godine, kojim se utvrđuje porez na nepokretnost za 2026. godinu, poreskom obvezniku DOO „NAR -MAR“ iz Budve, PIB XXXXXXXX, poslednja poznata adresa: XXXXXXXX.

Dostavljanje javnim obavještanjem vrši se objavljivanjem pismena na: internet stranici Prijestonice Cetinje – Uprava lokalnih javnih prihoda i portalu elektronske uprave.

Rješenje je objavljeno dana 08.07.2026. godina Dostavljanje se smatra izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena, odnosno 18.07.2026.godine.

v.d DIREKTORA
Savo Borozan



Savo Borozan

Prilog DOO „NAR -MAR“ iz Budve, PIB XXXXXXXX

Broj: 015-411/26-SPUPI-601/169



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Uprava lokalnih javnih prihoda
Broj rjesenja: 015-411/26-SPUPI-601/169
Cetinje 30.04.2026

Prethodni dug: 23,04 €
AOP: 203003
PIB: XXXXXXXX

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu člana 15 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, broj 25/19,49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), članova 5, 6 i 54 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 65/01, 80/04 i 29/05 i („Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19, 145/21, 15/25 i 160/25), člana 13 Odluke o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 53/19, 45/20, 29/22 i 64/25) i člana 18 i 106 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po službenoj dužnosti, u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2026. godinu, donosi :

RJEŠENJE

PORESKOM OBVEZNIKU DOO"NAR - MAR" , JMBG XXXXXXXX, adresa XXXXXX, XXXXXXXXXXXX utvrđuje se porez na nepokretnosti za 2026-u godinu na Pomoćne zgrade i posebni djelovi zgrada koji se nalazi na teritoriji Prijestonice Cetinje, na adresi CETINJE u KO ČEVO na katastarskoj parceli 2348, zgrada broj 2, PDO 0, list nepokretnosti broj 2 na nacin što:

1. Množenjem

a) Prosječna cijena 1 m novoizgrađenog građevinskog objekta	528,00	€
b) korisna površina nepokretnosti - veličina nepokretnosti u m2	50,00	m2
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	26.400,00	€

korigovana po osnovu

c) starost	71 godina	60,00	%	-15.840,00	10.560,00	€
d) lokacija	VII	0,30	koef.	-7.392,00	3.168,00	€
e) kvalitet	280	0,60	koef.	-1.267,20	1.900,80	€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:					1.900,80	€

Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	1/5	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	380,16	€
---	-----	---	--------	---

Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od	0,25	%	porez	0,95	€
--	------	---	-------	------	---

Upravo dobijen iznos umanjen je po osnovu

f) stalnog stanovanja poreskog obveznika	0,00	%	0,00	0,95	€	
g) broja članova njegovog domaćinstva	0,00	0	%	0,00	0,95	€

Ukupan godišnji iznos poreza je:	0,95	€
----------------------------------	------	---

- Porez na nepokretnosti se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dopijeva za plaćanje u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja, a druga 31. oktobra 2026. godine.
- Plaćanje se vrši na žiro-račun Budžeta Prijestonice Cetinje br. 540-3108014-34 sa obaveznom naznakom poziva na broj AOP-a iz zaglavlja Rješenja.
- Na iznos neplaćenog ili manje plaćenog poreza plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno, počev od narednog dana od dana dospelosti.
- Ako poreski obaveznik dospjelu obavezu ne plati u propisanom roku, poreski organ će preduzeti zakonske mjere prinudne naplate.
- Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Uprava lokalnih javnih prihoda - Prijestonica Cetinje

DOSTAVNICA

AOP: 203003

Broj rjesenja	Prezime i ime obveznika	Matični broj	Datum prijema i potpis	Uručio
015-411/26-SPUPI-601/169	DOO"NAR - MAR" XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXX		

Obrazloženje

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu podataka Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, registra prebivališta (MUP CG), poreske prijave, službene evidencije i drugih raspoloživih podataka, u skladu sa članom 4 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore”, br. 25/19 i 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25) i Odlukom o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, br. 53/19,45/20, 29/22 i 64/25), utvrdila je da je imenovani iz dispozitiva ovog rješenja na dan 01.01.2026. godine, vlasnik nekretnine koja se oporezuje, te da je obveznik poreza na nepokretnosti za 2026. godinu.

Poreski obveznici, koji vode poslovne knjige, shodno članu 16 navedenog Zakona, dužni su nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave do 31. marta kalendarske godine da podnesu poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu. Takođe i da u poresku prijavu unesu tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti.

Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 01. januar godine za koju se porez utvrđuje tj. 01.01.2026. godine, shodno članu 5 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Članom 6g Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se osnovica za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za obveznike poreza na nepokretnosti koji vode poslovne knjige utvrđuje tako što se za tržišnu vrijednost te nepokretnosti uzima vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednosti), sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti. Kako poreski obveznik iz dispozitiva ovog rješenja nije podnio poresku prijavu do 31.03.2026. godine, odnosno u poreskoj prijavi prikazao je vrijednost nepokretnosti koja je znatno niža od tržišne - fer vrijednosti, ovaj organ je utvrdio porez u skladu sa članom 6a i 6b istog Zakona.

Članom 6a Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se tržišna vrijednost nepokretnosti - građevinskog objekta određuje kao proizvod prosječne tržišne cijene m² objekta (zavisno od namjene) i veličine građevinskog objekta, nakon toga se koriguje koeficijentom mjesta gdje se nalazi, koeficijentom kvaliteta i umanjuje se na osnovu starosti objekta.

Članom 6b stav 3 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se prosječna tržišna cijena m² građevinskog objekta određuje na osnovu podataka o prosječnoj tržišnoj cijeni novozgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori, koji objavljuje Uprava za statistiku, za godinu koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez i koja se može korigovati opštinskim koeficijentom.

Na osnovu podataka Uprave za statistiku Monstat-a, Obavještenja broj: 01-059/26-925/2 od 09.03.2026. godine, utvrđeno je da prosječna tržišna cijena m² novozgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori za prethodnu godinu iznosi 2.200,00 eura, na osnovu koje je organ utvrdio osnov za obračun poreza na nepokretnosti za građevinske objekte za 2026. godinu.

Shodno članu 5 Odluke o porezu na nepokretnosti prosječna tržišna cijena m² novozgrađenog stambenog objekta korigovana je opštinskim koeficijentom: za stambeni prostor - 0,80; za poslovni objekat, stambeno-poslovni objekat i poslovne prostorije - 1,10; za pomoćne objekte, nestambeni prostor, garaže, garažno mjesto i podruma - 0,30; za privremene objekte - 0,50.

Utvrđena vrijednost korigovana je koeficijentom lokacije prema zonama u kojoj se nepokretnost nalazi, a koje su utvrdene članom 6 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, broj 17/21) u skladu sa članom 6 Odluke o porezu na nepokretnosti, kojom su propisani koeficijenti: zona Ia, Ib i Ic - 1,30; zona II - 1,10; zona IIIa i IIIb - 1,00; zona IV - 0,90; zona V - 0,80; zona VI - 0,70 i zona VII - 0,30.

Koeficijent kvaliteta za određivanje tržišne vrijednosti, utvrđen je, saglasno članom 7 Odluke, na način što je ukupan broj bodova za konkretan objekat, koji je utvrđen prema elementima za utvrđivanje kvaliteta objekta, podijeljen sa brojem bodova za najkvalitetniji objekat, koji iznosi 465.

Tako utvrđena vrijednost nepokretnosti - građevinskog objekta, shodno članu 9 Odluke o porezu na nepokretnosti, umanjuje se po 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije, s tim da umanjenje ne može iznositi više od 60% vrijednosti objekta.

Na tako dobijenu vrijednost nepokretnosti primijenjena je poreska stopa, u zavisnosti od namjene nepokretnosti, kako je propisano članom 10 Odluke i iznosi za: stambeni objekat i stan - 0,25%; poslovni objekat i poslovne prostorije - 0,60%; proizvodni objekat (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) - 0,25%; inženjerski objekti - 1,00%; stambeno-poslovni objekat - 0,30%; skladišta i magacini - 0,30%; garaže, garažna mjesta, podrumi, nestambeni prostor i pomoćni objekti - 0,25% i nepokretni privremeni objekti - 0,25%.

Članom 11 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se sekundarnim stambenim objektom smatra stambeni objekat, odnosno stan koji se ne nalazi u mjestu prebivališta ili stalnog nastanjenja poreskog obveznika, kao i stambeni objekat, odnosno stan u vlasništvu pravnog lica, a članom 11 Odluke o porezu na nepokretnosti stopa propisana za sekundarni stambeni objekat iznosi 0,50%.

Članom 10 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list Republike Crne Gore” broj 29/07 i „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 17/18, 84/24 i 160/25) propisano je da podaci o nepokretnostima i pravima na njima, upisani u katastar nepokretnosti, smatraju se tačnim i niko ne može trpjeti štetne posljedice u prometu nepokretnosti i drugim odnosima u kojima se ti podaci koriste.

Plaćanje poreza u dvije rate i rokovi njihovog dospelja utvrđeni su članom 15 Zakona o porezu na nepokretnosti, a shodno članu 55 Zakona o poreskoj administraciji kojim je propisano da prva rata dospijeva u roku od 10 dana od prijema ovog rješenja, a druga rata 31.10.2026. godine.

U skladu sa članom 56 Zakona o poreskoj administraciji utvrđeno je da se za poresku obavezu za koju je dostavljeno poresko rješenje i koja nije izmirena u propisanom roku preduzimaju mjere prinudne naplate, članom 95 Zakona utvrđena je obaveza plaćanja kamate i način njenog obračunavanja, a članom 54 Zakona da žalba na rješenje ne odlaže izvršenje rješenja.

Sa izloženog, rješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Prijestonice Cetinje, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja. Žalba se predaje, preko ovog organa uz dokaz o uplati 5,00€ lokalne administrativne takse na žiro račun budžeta Prijestonice broj: **540-3106777-59**.

Dostavljeno: - Obvezniku
- Arhivi
- Upravi

V.D. DIREKTORA
Savo Borozan

