



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje  
Uprava lokalnih javnih prihoda  
Broj rjesenja: 015-411/24-SPUPI-256/51  
Cetinje 23.04.2024

Prethodni dug: 129.81 €  
AOP: 218024  
PIB: 0246973100000

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, na osnovu člana 15 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19,49/22 i 152/22), 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 i 145/21), člana 13 Odluke o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 53/19, 45/20 i 29/22) i člana 18 i člana 106 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), rješavajući po službenoj dužnosti, u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2024. godinu, donosi :

## RJEŠENJE

**PORESKOM OBVEZNIKU DOO "BOKA GOLF DEVELOPMENT", PIB0246973100000**, adresa KOTOR, RADANOVIĆI,P.C.MARINOVIĆ, utvrđuje se porez na nepokretnosti - zemljište za 2024. godinu u iznosu od 24.03 €, na sledeći način:

Parcela	LN	Cijena	Opštinski koeficijent	Povrsina	Zona	Koef. lokacije	Kvalitet	Koef kvaliteta	Udio	Osnovica	Stopa	Iznos
<b>KO: BAJICE</b>												
<b>Namjena: Poljoprivredno neobrađivo zemljište (pašnjaci, trstici, bare, močvare, ostalo) 6 i 7</b>												
3407	790	2.87	20374.13	7099	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/1	2444.9	0.27	6.6
3404	790	2.87	2158.24	752	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/1	258.99	0.27	0.7
3402	790	2.87	685.93	239	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/1	82.31	0.27	0.22
3399	790	2.87	2626.05	915	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/1	315.13	0.27	0.85
3398	790	2.87	1311.59	457	VII zona	0.3	Poljoprivredno neobrađivo	0.4	1/1	157.39	0.27	0.42
<b>Namjena: Poljoprivredno obrađivo zemljište (oranice,bašte,voćnjaci,vinogradi i livade) 6 i 7</b>												
3405	790	2.87	4523.12	1576	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/1	949.86	0.27	2.56
3403	790	2.87	10231.55	3565	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/1	2148.63	0.27	5.8
3400	790	2.87	2244.34	782	VII zona	0.3	Poljoprivredno obrađivo	0.7	1/1	471.31	0.27	1.27
<b>Namjena: Šumsko zemljište</b>												
3406	790	1.67	8453.54	5062	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/1	507.21	0.25	1.27
3401	790	1.67	28931.08	17324	VII zona	0.3	Šumsko zemljište	0.2	1/1	1735.86	0.25	4.34
<b>Ukupno:</b>											<b>24,03 €</b>	

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 2024. 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: 218024

Broj rješenja	Prezime i ime obveznika	Matični broj	Datum prijema i potpis	Uručio
Broj rjesenja: 015-411/24-SPUPI-257/51	DOO "BOKA GOLF DEVELOPMENT" KOTOR, RADANOVIĆI,P.C.MARINOVIĆ	0246973100000		

## 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 nepokretnost („Službeni list Crne Gore“, br. 25/19 i 49/22 i 152/22) i Odlukom o porezu na nepokretnosti Prijestonice („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 53/19, 45/20 i 29/22), utvrdila je da je imenovani iz dispozitiva ovog rješenja na dan 01.01.2024. godine, vlasnik nekretnine koja se oporezuje, te da je obveznik poreza na nepokretnost – zemljište za 2024. 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. 01.01.2024. godine, shodno članu 5 Zakona o porezu na nepokretnosti.

Članom 6b 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 tržišna 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 31.03.2024. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemljišta određuje prema podacima o cijeni m<sup>2</sup> zemljišta iz ugovora o kupoprodaji zemljišta za prethodne 3 fiskalne godine koje Poreska uprava Crne Gore dostavlja jedinici lokalne samouprave do 31. januara tekuće 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 Poreske uprave Crne Gore – Područna jedinica Podgorica – ekspozitura Cetinje, Obavještenja o cijeni m<sup>2</sup> zemljišta za 2023 godinu, broj: 015-411/24-113/2 od 05.02.2024. godine, i na osnovu podataka kojima raspolaže ovaj organ, utvrđena je prosječna tržišna cijena za građevinsko i poljoprivredno zemljište koje se nalazi u KO Cetinje I-prvih pet zona iznosi 32.49 €/m<sup>2</sup>, za poljoprivredno zemljište 2,87€/m<sup>2</sup>, za šumsko zemljište, 1,67 €/m<sup>2</sup> i za neplodno zemljište 1.17 €/m<sup>2</sup>.

Tako utvrđena vrijednost nepokretnosti koriguje se koeficijentom lokacije, shodno članu 6 Odluke o porezu na nepokretnost 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).

Upravo 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 i 17/18), 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, 8/15, 47/17, 52/19 i 145/21), 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 2024. godinu za nepokretnost u dispozitivu ovog rješenja.

Plaćanje poreza u dvije rate i rokovi njihovog dospijanja 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 31.10.2024. 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

