



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: 015-411/25-SPUP-I-985

Cetinje, 06.10.2024. godine

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, postupajući po službenoj dužnosti u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnost za 2025. godinu, poreskom obvezniku Adžić Petra Zoran, JMBG XXXXXXXXXXXXX, 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 015-411/25-SPUP-I-985 od 07.08.2025. godine, kojim se utvrđuje porez na nepokretnost za 2025. godinu, poreskom obvezniku Adžić Petra Zoran, JMBG XXXXXXXXXXXXX poslednja poznata adresa: XXXXXXXXXXXXXXXX.

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

Rješenje je objavljeno dana 06.10.2025. godina Dostavljanje se smatra izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena, odnosno 15.10.2025.godine.


Olivera Anđelić
DIREKTOR

Prilog: Rješenje Adžić Petra Zoran, JMBG XXXXXXXXXXXXX

Broj: 015-411/25-SPUP-I-985



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Uprava lokalnih javnih prihoda
Broj rjesenja: 015-411/25-SPUPI-985
Cetinje 07.08.2025

Prethodni dug: 682.08 €

AOP: 11461

PIB: XXXXXXXXXXXXX

Uprava lokalnih javnih prihoda Prijestonice Cetinje, rješavajući po žalbi Zorana Adžića broj:015-411/25-SPUPI-985 od 04.08.2025. godine, izjavljene na rješenje broj: 015-411/25-SPUPI-703/57505 od 29.04.2025. godine na osnovu člana 15 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", broj 25/19, 49/22 i 152/22), članova 5, 6, i 54 Zakona o poreskoj administraciji ("Službeni list RCG", broj 65/01, 80/04 i 29/05 i "Službeni list Crne Gore", broj 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", broj 53/19, 45/20 i 29/22) i člana 18 i 106 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), rješavajući, po služenoj dužnosti, u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2025. godinu, donosi

RJEŠENJE

I USVAJA SE ŽALBA PORESKOG OBVEZNIKU ADŽIĆ PETAR ZORAN, JMBG XXXXXXXXXXXXXXXX adresa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX utvrđuje se porez na nepokretnosti za 2025-u godinu na Sekundarni stambeni objekat koji se nalazi na teritoriji Prijestonice Cetinje, na adresi CETINJE I na katastarskoj parceli 2428, zgrada broj 1, PDO 1, list nepokretnosti broj 2359 na način što:

1. Množenjem

a) Prosječna cijena 1 m novoizgrađenog građevinskog objekta	1.257,34	€
b) korisna površina nepokretnosti - veličina nepokretnosti u m2	29.00	m2
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	36.462,86	€

korigovana po osnovu

c) starost	125 godina	60.00	%	-21.877,72	14.585,14	€
d) lokacija	I	1.30	koef.	4.375,54	18.960,68	€
e) kvalitet	360	0.77	koef.	-4.360,96	14.599,72	€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:					14.599,72	€

Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	1/1	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	14.599,72	€
Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od	0.5	% Zorana porez	73,00	€

Ovako dobijen iznos umanjen je po osnovu

f) stalnog stanovanja poreskog obveznika		0.00	%	0,00	73,00	€	
g) broja članova njegovog domaćinstva		0.00	0	%	0,00	73,00	€
Ukupan godišnji iznos poreza je:					73,00	€	

- Porez na nepokretnosti se plaća u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja.
- 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.

II OVIM RJEŠENJEM ZAMJENJUJE SE RJEŠENJE BROJ: 015-411/25-SPUPI-703/57505 od 29.04.2025. godine.

Uprava lokalnih javnih prihoda - Prijestonica Cetinje

DOSTAVNICA

AOP: 11461

Broj rješenja	Prezime i ime obveznika	Matični broj	Datum prijema i potpis	Uručio
015-411/25-SPUPI-985	ADŽIĆ PETAR ZORAN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		

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 i 152/22), utvrdila je da je imenovani iz dispozitiva ovog rješenja na dan 01.01.2025. godine vlasnik objekta, odnosno imalac jednog od prava na objektu koji se oporezuje, te da je obveznik poreza na nepokretnosti za 2025. godinu i donijela rješenje broj: 015-411/25-SPUPI-703/57505 od 29.04.2025. godine.

Na navedeno rješenje poreski obveznik Adžić Zoran blagovremeno je izjavio žalbu u kojoj ističe da prvostepeni organ, prilikom utvrđivanja poreza na nepokretnosti nije pravilno utvrdio godinu starosti objekta.

Članom 125 stav 4 Zakona o upravnom postupku propisano je da, ako prvostepeni javnopravni organ utvrdi da je žalba osnovana, blagovremeno i izjavljena od strane ovlašćenog lica, usvojiće žalbu u cjelosti i zamijeniti je novim rješenjem ono rješenje koje se žalbom pobija.

U postupku po žalbi uvidom u evidenciju Uprave za nekretnine i evidenciju prebivališta ovaj organ je utvrdio da su navodi žalbe o činjenicama u vezi korskika i broja članova domaćinstva nesporni, pa se žalba ima usvojiti u cjelosti.

Članom 5 Zakona o porezu na nepokretnosti određeno je da je osnovica poreza na nepokretnost tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 01. januara godine za koju se porez utvrđuje, tj. 1. januar 2025. 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.

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

Imajući u vidu da je došlo do povećanja prosječne cijene m² stambenog objekta u novogradnji u Crnoj Gori za više od 20%, primjenom odredbi člana 6b stav 4 Zakona o porezu na nepokretnosti, ovaj organ je utvrdio poresku osnovicu za obračun poreza na nepokretnosti za građevinske objekte za 2025. godinu u iznosu 1571,67€, na osnovu podataka Uprave, što predstavlja prosječnu tržišnu cijenu m² novoizgrađenog objekta u Crnoj Gori, za tri godine koje prethode 2025. godini.

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 objekte u izgradnji - 0,40 i 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 i 29/22) 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%; stambeno-poslovni objekat - 0,30%; skladišta i magacine - 0,30%; garaže, garažna mjesta, podrumi, nestambeni prostor i pomoćni objekti - 0,25%; objekat u izgradnji - 0,25% i nepokretni privremeni objekti 0,25.

Članom 11 Odluke propisana je stopa poreza nepokretnosti za sekundarni stambeni objekat u iznosu od 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.

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, 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 2025. godinu za nepokretnost u dispozitivu ovog rješenja.

Shodno članu 55 Zakona o poreskoj administraciji kojim je propisano da prva rata dospijeva u roku od 10 dana od prijema ovog rješenja, imenovani je dužan da porez plati u predviđenom roku.

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 € lokalne administrativne takse na žiro račun budžeta Prijestonice broj: 540-3106777-59.

DIREKTORICA
Olivera Andjelić, dipl. ecc

Dostavljeno: - Obvezniku
- Arhivi
- Upravi

