



Crna Gora  
Opština Herceg Novi  
Uprava lokalnih javnih prihoda  
Broj rjesenja: 02-20-411-UPI-36622/2024  
Herceg Novi, 25.12.2024. godine.

Objasna Tabla: 10.02.2025. - 20.10.2025.

Prethodni dug: 3.566,18 €

Kamata: 1.555,55 €

AOP: 115546

Opština Herceg Novi Uprava lokalnih javnih prihoda na osnovu čl. 18 st.1 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Sl. list CG" br. 25/19, 49/22 i 152/22), čl. 5 st.1 i čl 54 st.1 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG" br. 65/01, 80/04, 29/05 i "Sl. list CG" br. 73/10, 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19 i 145/21), člana 11 Odluke o porezu na nepokretnosti u Opštini Herceg Novi ("Sl. list" - opštinski propisi, br. 55/19, 3/20, 14/20, 46/21 i 64/22) i čl.106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) u postupku utvrđivanja poreza na nepokretnosti za 2024. godinu donosi

### RJEŠENJE

Poreskom obvezniku ANG INVEST DOO, JMBG 02763516, adresa ZETSKIH VLADARA BR. 34, PODGORICA - CRNA GORA utvrđuje se porez na nepokretnost za 2024. godinu, u ukupnom iznosu od 1.971,20:

Poslovni objekti i poslovni prostori - adresa: ŠETALIŠTE 5 DANICA KP.2169/1 PD-1 ZGRADA-2 LN 1076, KO: TOPLA, Parcela: 2169/1, LN: 1076

a) Prosječna cijena 1 m <sup>2</sup> novoizgrađenog građevinskog objekta	1,761.80	€
b) korisna površina nepokretnosti u m <sup>2</sup>	90.00	m <sup>2</sup>
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	158,562.00	€

korigovana po osnovu

c) starost	42	42.00	%	-66,596.04	91,965.96	€
d) lokacija	Extra zona	1.50	koef.	45,982.98	137,948.94	€
e) kvalitet	415 bodova	0.89	koef.	-15,174.38	122,774.56	€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:					122,774.56	€

Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	1/1	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	122,774.56	€
---	-----	---	------------	---

Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od	0.50	%	porez	613.87	€
--	------	---	-------	--------	---

Ovako dobijen iznos umanjen je po osnovu

f) stalnog stanovanja poreskog obveznika		0.00	%	0.00	613.87	€
g) broja članova njegovog domaćinstva	0.00	0.00	%	0.00	613.87	€

Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:				613.87	€
---	--	--	--	--------	---

Sekundarni stambeni objekti i stanovi - adresa: ŠETALIŠTE 5 DANICA KP.2169/1 PD-1 ZGRADA-1 LN 1076, KO: TOPLA, Parcela: 2169/1, LN: 1076

a) Prosječna cijena 1 m <sup>2</sup> novoizgrađenog građevinskog objekta	1,532.00	€
b) korisna površina nepokretnosti u m <sup>2</sup>	192.00	m <sup>2</sup>
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	294,144.00	€

korigovana po osnovu

c) starost	42	42.00	%	-123,540.48	170,603.52	€
d) lokacija	Extra zona	1.50	koef.	85,301.76	255,905.28	€
e) kvalitet	415 bodova	0.89	koef.	-28,149.58	227,755.70	€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:					227,755.70	€

Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	1/1	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	227,755.70	€
---	-----	---	------------	---

Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od	0.55	%	porez	1,252.66	€
--	------	---	-------	----------	---

Ovako dobijen iznos umanjen je po osnovu

f) stalnog stanovanja poreskog obveznika		0.00	%	0.00	1,252.66	€
g) broja članova njegovog domaćinstva	0.00	0.00	%	0.00	1,252.66	€

Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:				1,252.66	€
---	--	--	--	----------	---

Garaža odnosno garažna mjesta - adresa: SAVE KOVAČEVIĆA K.P. 2172/17, PD-1 LN 2275 ENERGOPROJEKT, KO: TOPLA, Parcela: 2172/17, LN: 2275

a) Prosječna cijena 1 m <sup>2</sup> novoizgrađenog građevinskog objekta					1,225.60	€
b) korisna površina nepokretnosti u m <sup>2</sup>					42.00	m <sup>2</sup>
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:					51,475.20	€
korigovana po osnovu						
c) starost	17	17.00	%	-8,750.78	42,724.42	€
d) lokacija	I Zona	1.40	koef.	17,089.77	59,814.19	€
e) kvalitet	325 bodova	0.70	koef.	-17,944.26	41,869.93	€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:					41,869.93	€
Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	1/1	tako da osnovica za oporezivanje iznosi			41,869.93	€
Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od	0.25	%	porez		104.67	€
Ovako dobijen iznos umanjen je po osnovu						
f) stalnog stanovanja poreskog obveznika		0.00	%	0.00	104.67	€
g) broja članova njegovog domaćinstva	0.00	0.00	%	0.00	104.67	€
Ukupan godišnji iznos poreza za Imovinu je:					104.67	€

1. Godišnji porez na nepokretnosti plaća se 10 dana od dana dobijanja rješenja.
2. Plaćanje se vrši na žiro račun za lokalne prihode Budžeta Opštine Herceg - Novi, br. 510-9068014-36, sa obaveznom naznakom matičnog broja poreskog obveznika.
3. Na iznos neplaćenog ili manje plaćenog poreza, plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno, počev od narednog dana od dana dospelosti, plaćanje se vrši na žiro račun 510-90662371-54.
4. Ako poreski obveznik, dospijelu obavezu ne plati u propisanom roku, poreski organ će preduzeti postupak prinudne naplate.
5. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

## Obrazloženje

Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi, shodno čl.37. tačka 1. Zakona o poreskoj administraciji (Sl.list RCG», br.65/01, 80/04, 29/05, „Sl.list CG“ br. 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19, 145/21) je za poreskog obveznika podnio poreku prijavu i u skladu sa čl.105. stav 1. i 2. Zakona o upravnom postupku („Sl.list RCG“ br.56/14, 20/15, 40/16, 37/17) utvrdio obavezu po osnovu poreza na nepokretnosti za 2024. godinu na osnovu podataka Uprave za nekretnine i drugih službenih podataka kojima raspolaže Opština Herceg Novi, a koji su od značaja za utvrđivanje poreske obaveze.

Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti upisan u katastru nepokretnosti, odnosno drugoj evidenciji nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi i dr.) na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje shodno čl.4. Zakona o porezu na nepokretnosti („Sl. list RCG", broj 25/19 i 49/22).

Osnovica poreza na nepokretnosti za obveznika poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige utvrđuje se na način da se kao tržišna vrijednost te nepokretnosti uzima vrijednost nepokretnosti koja je prikazana u njegovim poslovnim knjigama, u skladu sa propisima kojima se uređuje računovodstvo (fer vrijednost), sa stanjem na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuje porez na nepokretnosti shodno čl.6g istog Zakona.

Javnopravni organ prilikom odlučivanja u upravnom postupku, po službenoj dužnosti vrši uvid, pribavlja i obrađuje podatke iz službenih evidencija i registara, koje vodi taj javnopravni organ, odnosno drugi nadležni organ, shodno čl.13. Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br.56/14, 20/15, 40/16, 37/17).

Kako poreski obveznik nije dostavio poresku prijavu poreski organ ima ovlašćenje da za poreskog obveznika podnese poresku prijavu, u roku od tri dana od dana saznanja da prijava nije podnijeta u propisanom roku shodno čl.37. tačka 1. Zakona o poreskoj administraciji („Sl.List RCG” br..65/01, 80/04, 29/05, “Sl.List CG” 73/10, 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 145/21) i kopiju prijave dostavi poreskom obvezniku shodno čl.37. tačka 3. istog zakona kako bi se stranci omogućilo učešće u postupku shodno čl.112. Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br.56/14, 20/15, 40/16, 37/17).

Takođe, poreski organ ne raspolaže i nije došao do saznanja o tržišnoj vrijednosti za pomenutu nepokretnost.

U vezi predhodno navedenog, porez na nepokretnosti obračunava se primjnom čl. 6a i 6b Zakona o porezu na nepokretnosti („Sl. list RCG“, broj 25/19 i 49/22), što je propisano članom 6g stav 2 istog Zakona.

Članom 6b stav 3, tačka 1, alineja 1 Zakona, prosečna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta, određuje se za stambeni objekat na osnovu podataka o prosječnoj tržišnoj cijeni m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta u jedinici lokalne samouprave i koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike (Uprava), za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje dok je članom 6b stav 3, tačka 1, alineja 2 predviđeno da prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> građevinskog objekta-stambenog objekta, za opštine za koje se ne objavljuje tržišna cijena m<sup>2</sup> novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori i koja se može korigovati opštinskim koeficijenom, koji objavi Uprava, za godinu koja prethodi godini za koju se porez utvrđuje.

Tako prosječna cijena m<sup>2</sup> novoizgrađenog građevinskog objekta u Crnoj Gori na dan 01. januara tekuće godine iznosi 1.532,00 €. Korigovanjem sa opštinskim koeficijentom nepokretnosti koji iznosi 1,0, u skladu sa čl.3 st.1 Odluke, utvrđena je prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> stambenog objekta za 2023.godinu u iznosu od 1.532,00 €.

Tržišna vrijednost stambenog prostora utvrđena je na način što se površina množi sa cijenom m<sup>2</sup> građevinskog objekta i to:

– za PD-1 kat.parcela 2169/1 Ko Topla površine 192m<sup>2</sup> x 1.532,00 €/m<sup>2</sup>=294.144,00 €. Dobijena prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti se koriguje godinama izgradnje/rekonstrukcije 1982.godina, Extra zona, koeficijentom 0,89 i kvalitetom objekta (415 bodova), pa dobijena tržišna vrijednost iznosi 227.775,70€.

Tržišna vrijednost poslovnog prostora utvrđena je na način što se površina množi sa cijenom m<sup>2</sup> građevinskog objekta:  
– za PD-1 kat.parcela 2169/1 Ko Topla površine 90 m<sup>2</sup> x 1.761,80 €/m<sup>2</sup>=158.562,50 €. Dobijena prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti se koriguje godinama izgradnje/rekonstrukcije 1982.godina, lokacijom – extra zona, koeficijentom 1,50 i kvalitetom objekta (415 bodova), koeficijentom 0,89 pa dobijena tržišna vrijednost iznosi 122.774,56 €.

Tržišna vrijednost garaže utvrđena je na način što se površina množi sa cijenom m<sup>2</sup> garažnog mjesta:  
– za PD-1 kat.parcela 2172/17 Ko Topla površine 42 m<sup>2</sup> x 1.225,60 €/m<sup>2</sup>=51.475,20 €. Dobijena prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti se koriguje godinama izgradnje/rekonstrukcije 2007.godina, lokacijom – I zona, koeficijentom 1.40 i kvalitetom objekta (325 bodova), koeficijentom 0,70 pa dobijena tržišna vrijednost iznosi 41.869,93 €.

Vrijednost građevinskog objekta umanjuje se 1,00 % za svaku godinu starosti ili godinu od posljednje rekonstrukcije, a najviše do 60 % vrijednosti objekta (čl. 6f Zakona).

Korekcija po osnovu kvaliteta je izvršena primjenom elemenata za utvrđivanje kvaliteta nepokretnosti shodno čl.5 Odluke, dok je kod korekcije lokacije shodno čl.4 Odluke primijenjen koeficijent u rasponu od 0,25-1,50 zavisno od lokacije na kojoj se objekat nalazi.

Poreski organ je utvrdio tržišne vrijednosti nekretnina na kat.parceli 2169/1 PD-1 i 2172/17 sve KO Topla po osnovu raspoloživih podataka poreskog organa shodno čl.105 stav 1. i stav 6. Zakona o upravnom postupku (Sl.List CG 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), a u vezi sa čl.107 istog Zakona.

Na tako utvrđene tržišne vrijednosti su primijenjene poreske stope propisane čl.10 Odluke o porezu na nepokretnost tj. za sekundarne stambene objekte 0,55%.

S obzirom da poreski obveznik nije dostavio poresku prijavu, poreski organ u skladu sa ovlaštenjem za poreskog obveznika podnosi poresku prijavu shodno čl.37. tačka 1. Zakona o poreskoj administraciji (“Sl.List RCG” br.65/01, 80/04, 29/05, “Sl.List CG” 73/10, 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19, 145/21) i kopiju prijave dostavlja poreskom obvezniku shodno čl.37. tačka 3. istog Zakona.

Iznos poreza za 2023.godinu dobijen je primjenom čl.6a i 6g Odluke porezu na nepokretnost u Opštini Herceg Novi (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, br. 55/19, 03/20, 14/20, 46/21) i propisane poreske stope iz čl. 10 iste Odluke i to za sekundarne stambene od 0,55%.

Na osnovu podataka Uprave za nekretnine na dan 01.01.2024.god. utvrđeno je da je kao vlasnik predmetne nepokretnosti bio upisan poreski obveznik **ANG INVEST DOO** tako da je shodno čl.4. stav 1. Zakona o porezu na nepokretnost („Sl.list CG“ br.25/19, 49/22) vlasnik nepokretnosti upisan u katastru nepokretnosti, odnosno drugoj

evidenciji nepokretnosti (poslovne knjige, registri, notarski zapisi i dr.) na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje obveznik poreza na nepokretnosti za 2024.god **ANG INVEST DOO**.

Ovaj organ, je na utvrđene osnovice primijenio poreske stope poreza shodno čl. 10. Odluke o porezu na nepokretnosti u Opštini Herceg - Novi ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. br:55/19, 3/20, 14/20, 46/21) i rješenjem utvrdio visinu poreza za 2022.god. shodno čl.52 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG" br.65/01, 80/04, 29/05, „ Sl.List CG“ br:73/10, 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19, 145/21).

Kako je članom 13 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti propisano da se porez na nepokretnosti plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dospijeva 30.juna, a druga 31.oktobra za godinu za koju se porez utvrđuje, koja odredba je obzirom na datum donošenja poreskog rješenja neprimjenljiva u pogledu dospjeća istog poreza, to je utvrđeno da saglasno članu 55 Zakona o preskoj administraciji („Službeni List Crne Gore“, broj 65/01 i 80/04 i „Službeni List Crne Gore“, broj 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19 i 145/21) kojim je propisano da poreska obaveza dospijeva za plaćanje 10.dana od dana prijema rješenja, dospijeva u pomenutom roku

Na iznos neplaćenog ili manje plaćenog poreza, plaća se kamata po stopi od 0,03% dnevno, počev od narednog dana od dana dospelosti shodno čl. 95. Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG" br.65/01, 80/04, 29/05, „ Sl.List CG“ br:73/10, 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19, 145/2021).

Ako poreski obveznik poresku obavezu ne plati u navedenom roku, poreski organ će shodno čl. 56. istog Zakona.

Izjavljena žalba na ovo rješenje ne odlaže izvršenje istog, saglasno čl.54.tač.5 Zakona o poreskoj administraciji.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom Administratoru Opštine Herceg - Novi, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, a preko ovog organa. Žalba se taksira administrativnom taksom od 8,00 € i uplaćuje se na žiro- račun lokalne administrativne takse br.510-9066777-61.

- Dostavljeno
- Obvezniku
- U spise
- Arhivi

