



Crna Gora
Opština Herceg Novi
Uprava lokalnih javnih prihoda
Broj rjesenja: 02-20-Up/5-345/2023
Herceg Novi, 18.07.2023. godine.

0.7. 02. 10. 2023 - 13.10. 2023

Prethodni dug: 1.401,53 €
Kamata: 273,62 €
AOP: 91311

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 2023. godinu donosi

RJEŠENJE

Poreskom obvezniku **REAL & HT INVEST LIMITED**, JMBG 190853, adresa **ATHALASSIS TOWER 4FL OFFICE 401, KIPAR - NICOSIA** utvrđuje se porez na nepokretnost za 2023. godinu, u ukupnom iznosu od **190,44 €**:

Poslovni objekti i poslovni prostori - adresa: TRG HERCEGA STJEPANA KP.277 LN.394, KO: HERCEG-NOVI, Parcela: 277, LN: 394

a) Prosječna cijena 1 m ² novoizgrađenog građevinskog objekta	1.539,85	€
b) korisna površina nepokretnosti u m ²	53,00	m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	81.612,05	€

korigovana po osnovu

c) starost	18	18,00	%	-14.690,17	66.921,88	€
d) lokacija	I Zona	1,40	koef.	26.768,75	93.690,63	€
e) kvalitet	390 bodova	0,84	koef.	-14.990,50	78.700,13	€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:					78.700,13	€

Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	667/5000	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	10.498,60	€
---	----------	---	-----------	---

Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od	0,50	%	porez	52,49	€
--	------	---	-------	-------	---

Ovako dobijen iznos umanjen je po osnovu

f) stalnog stanovanja poreskog obveznika		0,00	%	0,00	52,49	€
g) broja članova njegovog domaćinstva	0,00	0,00	%	0,00	52,49	€

Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:	52,49	€
--	--------------	----------

Sekundarni stambeni objekti i stanovi - adresa: TRG HERCEGA STJEPANA KP.277 LN.394 PD-2, KO: HERCEG-NOVI, Parcela: 277, LN: 394

a) Prosječna cijena 1 m ² novoizgrađenog građevinskog objekta	1.339,00	€
b) korisna površina nepokretnosti u m ²	62,00	m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:	83.018,00	€

korigovana po osnovu

c) starost	18	18,00	%	-14.943,24	68.074,76	€
d) lokacija	I Zona	1,40	koef.	27.229,90	95.304,66	€
e) kvalitet	410 bodova	0,88	koef.	-11.436,56	83.868,10	€
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:					83.868,10	€

Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	667/5000	tako da osnovica za oporezivanje iznosi	11.188,00	€
---	----------	---	-----------	---

Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od	0,55	%	porez	61,53	€
--	------	---	-------	-------	---

Ovako dobijen iznos umanjen je po osnovu

f) stalnog stanovanja poreskog obveznika		0,00	%	0,00	61,53	€
g) broja članova njegovog domaćinstva	0,00	0,00	%	0,00	61,53	€

Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:	61,53	€
--	--------------	----------

Sekundarni stambeni objekti i stanovi - adresa: TRG HERCEGA STJEPANA KP.277 LN.394 PD-3, KO: HERCEG-NOVI, Parcela: 277, LN: 394					
a) Prosječna cijena 1 m ² novoizgrađenog građevinskog objekta					1,339.00 €
b) korisna površina nepokretnosti u m ²					77.00 m ²
Prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti (a x b) iznosi:					103,103.00 €
korigovana po osnovu					
c) starost	18	18.00	%	-18,558.54	84,544.46 €
d) lokacija	I Zona	1.40	koef.	33,817.78	118,362.24 €
e) kvalitet	410 bodova	0.88	koef.	-14,203.47	104,158.77 €
Tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:					104,158.77 €
Obim prava obveznika nad nepokretnosti je	667/5000	tako da osnovica za oporezivanje iznosi			13,894.78 €
Za ovu vrstu nepokretnosti je propisana poreska stopa od	0.55	%	porez		76.42 €
Ovako dobijen iznos umanjen je po osnovu					
f) stalnog stanovanja poreskog obveznika		0.00	%	0.00	76.42 €
g) broja članova njegovog domaćinstva	0.00	0.00	%	0.00	76.42 €
Ukupan godišnji iznos poreza za imovinu je:					76.42 €

- Godišnji porez na nepokretnosti plaća se u dvije jednake rate, od kojih prva dopijeva za plaćanje u roku od 10 dana od dana prijema rješenja, a druga 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje.
- Plaćanje se vrši na žiro račun za lokalne prihode Budžeta Opštine Herceg - Novi, br. **510-9068014-36**, sa obaveznom naznakom matičnog broja poreskog obveznika.
- 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.
- Ako poreski obveznik, dospjelu obavezu ne plati u propisanom roku, poreski organ će preduzeti postupak prinudne naplate.
- Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

OBRAZLOŽENJE

Poreski organ je poreskom obvezniku **REAL & HT INVEST LIMITED** utvrdio visinu poreza na nepokretnost za 2023.godinu na osnovu Zakona o porezu na nepokretnosti („Sl. list RCG“, broj 25/19 i 49/22) i Odluke o porezu na nepokretnost u Opštini Herceg Novi („Sl.List CG-op.pr.“ br:55/19, 3/20, 14/20, 46/21 i 64/22) koristeći podatke Uprave za katastar i državnu imovinu 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.

Javnopравни organ prilikom odlučivanja u upravnom postupku, po službenoj dužnosti vrši uvid, pribavlja i obrađuje podatke iz službenih evidencija i registara, koje vodi taj javnopравни organ, odnosno drugi nadležni organ, shodno čl.13. Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br.56/14, 20/15, 40/16, 37/17), tako da je isti, na osnovu raspoložive dokumentacije utvrdio da je gore pomenuti bio vlasnik na 01.01.2023.god. nepokretnosti označene kao: Poslovni prostor, Zgrada 1, Prizemlje, površine 53m², PD-1, Susvojina 667/5000, Stambeni prostor, Zgrada 1. Prvi sprat, površine 62m², PD-2, susvojina 1333/1000, Stambeni prostor, Zgrada 1. Drugi sprat, površine 77m², PD-3, susvojina 1333/1000, na kat.parc:277, upisane u LN.394 KO Herceg Novi.

Kako poreski obveznik nije dostavio poresku prijavu poreski organ ima ovlaštenje 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 primjrnom 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.

Tržišna vrijednost objekta utvrđena je na način što se vrijednost nepokretnosti dobija množenjem korisne površine objekta sa prosječnom cijenom m2 novoizgrađenog građevinskog objekta u Crnoj Gori na dan 01. januara tekuće godine korigovanog koeficijentom starosti, kvaliteta i lokacije u skladu sa Odlukom o porezu na nepokretnost („Sl.list CG-op.propisi“ br.55/19, 3/20, 14/20, 46/21).

Prosječna cijena m2 novoizgrađenog građevinskog objekta u Crnoj Gori na dan 01. januara tekuće godine iznosi 1.339,00 €. Korigovanjem sa opštinskim koeficijentom nepokretnosti koji iznosi 1,0, u skladu sa čl.3 st.1 Odluke, utvrđena je prosječna tržišna cijena m2 stambenog objekta za 2023.godinu u iznosu od 1.339,00 €.

Članom 4. st.2 Odluke propisano je da koeficijent kojim se koriguje prosječna tržišna cijena m2 stambenog objekta radi utvrđivanje prosječne tržišne vrijednosti m2 poslovnog objekta i poslovne prostorije iznosi 1,15, to prosječna cijena m2 poslovnog objekta i poslovne prostorije za 2023.godinu iznosi 1.539,85 €.

Tržišna vrijednost poslovnog prostora utvrđena je na način što se površina množi sa cijenom m2 građevinskog objekta: $53 \text{ m}^2 \times 1.539,85 \text{ €/m}^2 = 81.612,05 \text{ €}$. Dobijena prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti se koriguje godinama izgradnje/rekonstrukcije 2005.godina, lokacijom – I zona, koeficijentom 1.40 i kvalitetom objekta (390 bodova), pa dobijena tržišna vrijednost iznosi 78.700,13€. Obim prava obveznika nad nepokretnosti je 667/5000, tako da tržišna vrijednost za oporezivanje iznosi **10.498,60€**.

Tržišna vrijednost sekundarnog stambenog prostora utvrđena je na način što se površina množi sa cijenom m2 građevinskog objekta: Stambeni prostor $62 \text{ m}^2 \times 1.339,00 \text{ €/m}^2 = 83.018,00€$. Dobijena prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti se koriguje godinama izgradnje/rekonstrukcije 2005.godina, lokacijom – I zona, koeficijentom 1.40 i kvalitetom objekta (410 bodova), pa dobijena tržišna vrijednost iznosi 83.868,10€. Obim prava obveznika nad nepokretnosti je 1333/10000, tako da tržišna vrijednost za oporezivanje iznosi **11.188,00€**.

Tržišna vrijednost sekundarnog stambenog prostora utvrđena je na način što se površina množi sa cijenom m2 građevinskog objekta: Stambeni prostor $77 \text{ m}^2 \times 1.339,00 \text{ €/m}^2 = 103.103,00€$. Dobijena prosječna tržišna vrijednost nepokretnosti se koriguje godinama izgradnje/rekonstrukcije 2005.godina, lokacijom – I zona, koeficijentom 1.40 i kvalitetom objekta (410 bodova), pa dobijena tržišna vrijednost iznosi 83.868,10€. Obim prava obveznika nad nepokretnosti je 1333/10000, tako da tržišna vrijednost za oporezivanje iznosi **13.894,78€**.

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 primjenjen koeficijent u rasponu od 0,25-1,50 zavisno od lokacije na kojoj se objekat nalazi.

Poreski organ je utvrdio tržišne vrijednosti gore pomenutih nekretnina po osnovu raspoloživih podataka poreskog organa shodno čl.105 stav 1. koji propisuje da ovlašćeno službeno lice utvrđuje sve činjenice i okolnosti bitne za rješavanje upravne stvari i stav 2. koji propisuje da ovlašćeno službeno lice pribavlja po službenoj dužnosti podatke o činjenicama o kojima se vode službene evidencije, bez obzira u kojoj se formi vode (pisanoj, elektronskoj i dr.) Zakona o upravnom postupku (Sl.List CG 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), a u vezi sa čl.107. istog Zakona kojim je propisano da se opštepoznate činjenice, činjenice koje su poznate javnopravnom organu i zakonske pretpostavke ne trebaju dokazivati.

Na tako utvrđene tržišne vrijednost, poreski organ je primjenjenio poreske stope propisane čl.10 Odluke o porezu na nepokretnost tj. za sekundarne stambene objekte 0.55 %, 0,50% za poslovne i rješenjem utvrdio visinu poreza za 2023.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 100. stav 1. 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) propisano da pravo na utvrđivanje poreske obaveze zastarijeva u roku od pet godina od isteka godine u kojoj je tu obavezu trebalo utvrditi, a poreski obveznik je vlasnik nepokrtenosti bio n adan 01.01.2023.god. poreski organ je utvrdio poresku obavezu za 2023.god.

Poreska obaveza utvrđena poreskim rješenjem se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dospijeva za plaćanje u roku od 10 dan aod prijema, , a druga 31.oktobra tekuće godine.

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, 145/21).

Ako poreski obveznik poresku obavezu ne plati u navedenom roku, poreski organ će shodno čl. 56. Zakona o poreskoj administraciji, preduzeti postupak prinudne naplate poreza.

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

V.D. DIREKTOR

Baždar Milovan

