



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Trg Sunca broj 3, Budva
tel. +382 68 861 313

05.11.2025
Anđelina Munar

UPRAVA LOKALNIH JAVNIH PRIHODA

Sektor za utvrđivanje i evidenciju poreza na promet nepokretnosti

Broj: *UP I 21-413/25-2289/1*

Budva, 07.11.2025. godine

Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Budva, u skladu sa članom 87. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", broj 56/14,20/15,40/16 i 37/17), postupajući po službenoj dužnosti, vrši:

DOSTAVLJANJE JAVNIM OBAVJEŠTAVANJEM

Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Budva javnim obavještanjem vrši dostavljanje rješenja br. UP I 21-413/24-832/4 od dana 16.10.2025. godine, za poreskog obveznika Nataša Karadžić iz Sutomora Crna Gora, a koje se odnosi na obavezu plaćanja poreza na promet nepokretnosti.

Kako dostavljanje predmetnog rješenja nije bilo moguće izvršiti na jedan od načina iz člana 84 i 85 Zakona o upravnom postupku, Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Budva vrši dostavljanje javnim objavljivanjem pismena na internet stranici Opštine Budva, portalu elektronske uprave i oglasnoj tabli Uprave lokalnih javnih prihoda. S obzirom da je obrazloženje rješenja izostavljeno, uvid se može izvršiti u vremenu od 8:30 - 11 časova radnim danima (ponedeljak-petak) u službenim prostorijama ovog javnopravnog organa, zgrada Opštine Budva, prvi sprat kancelarija br. 125 (zgrada TQ plaza), sve u skladu sa članom 87, stav 5 pomenutog zakona.

Dostavljanje javnim obavještanjem smatra se izvršenim po isteku roka od deset dana od dana objavljivanja pismena. Datum objavljivanja je 12.11.2025. godine a datum isteka 24.11.2025.

U prilogu rješenje:

- br. UP I 21-413/24-832/4, od dana 16.10.2025. godine.

M.P.



Obradio
Samostalni savjetnik I
Luka Đerić

Dostavljeno:

- na internet stranici Opštine Budva,
- na portal e-uprave,
- u dosije poreskog obveznika,
- arhivi.



CRNA GORA

Opština Budva

Uprava lokalnih javnih prihoda

Sektor za utvrđivanje i evidenciju poreza na promet nepokretnosti

Budva, Crna Gora

Br. AOP:39736

Broj:UPI 21 -413/24-832/4
Budva, 16.10.2025. godine

Na osnovu člana 6, 21, 54, 55, 56, 61 i 95 Zakona o poreskoj administraciji („Sl. List RCG“ broj 65/01, 80/04 i 29/05 „Sl.list CG“ br. 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19 i 145/21), člana 18, 22 i 106 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17),, član 4, 9, 10, 16, 17, a u vezi sa članom 7 stav 1 Zakona o porezu na promet nepokretnosti („Sl.list CG“ br. 36/13, 3/23 i 28/23) Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Budva - Sektor za utvrđivanje i evidenciju poreza na promet nepokretnosti, u postupku utvrđivanja poreza na promet nepokretnosti, Karadžić Nataša iz , JMBG: donosi:

RJEŠENJE

Poreskom obvezniku Karadžić Nataša, iz , JMBG: , utvrđuje se porez na promet nepokretnosti i to:

Vrsta nepokretnosti	Osnovica	Stopa	Utvrđeni iznos
Livada KO BUDVA, LN 1798, kat. parcela 904/2, površina 538.00 m2, u obimu vlasništva 1/1	350,000.00	4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura	14,500.00

- Osnovica poreza na promet nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti u trenutku sticanja iste, a ona iznosi 350.000,00€.
- Na utvrđenu osnovicu - tržišnu vrijednost primjenom stope od 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura utvrđen je porez na promet nepokretnosti u iznosu od 14.500,00€.
- Uplatu u iznosu od 14.500,00€ izvršiti na žiro račun Opštine Budva: 510-8178020-93, sa obaveznom naznakom poziva na broj JMBG. U koliko se plaćanje vrši iz inostranstva potrebno je navesti sledeće detalje: FIELD59: GLAVNI RAČUN TREZORA OPŠTINE BUDVA, Trg Sunca br.3, 85310 Budva, MONTENEGRO; IBAN: ME25510000000019970206; broj AOP; FIELD 57: SWIFT ADDRESS CKBCMEPG (kod CKB Banka AD Podgorica). Tip troška: OUR
- Poreska obaveza utvrđena poreskim rješenjem dostiže za plaćanje u roku od 10 dana od dana uručenja rješenja.
- Na iznos neplaćene predmetne poreske obaveze koji nije plaćen u gore navedenom roku, obračunava se kamatna stopa od 0,03 % dnevno za svaki dan zakašnjenja.
- Ako poreski obveznik dospelu obavezu ne plati u propisanom roku, poreski organ će po službenoj dužnosti preduzeti propisane mjere prinudne naplate, u skladu sa zakonom.
- Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Obrazloženje

Notar/ka Nikola Tomanović, iz Budve, je dana 13.05.2024. godine, ovom Organu dostavila Notarski zapis ugovora o prodaji nepokretnosti UZZ br. 738/2024 od 13.05.2024.godine, protokolisan kod ovog organa pod brojem UPI21-413/24-832/1 zaključen između , kao kupac, s druge strane, kao prodavca, s jedne strane i Karadžić Nataša iz , a sve u skladu sa čl. 82 Zakona o notarima („Sl.list CG“ br. 68/05, 49/08, 55/16 i 84/18). Shodno članu 16 Zakona o porezu na promet nepokretnosti („Sl. List Crne Gore“ br. 36/13, 3/23 i 28/23) stav 1, poreski obveznik je dužan da obračuna porez na promet nepokretnosti u poreskoj prijavi koju podnosi nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske prijave. Nadležni poreski organ je dana 09.10.2025 godine uputio poziv za saslušanje stranke broj UPI 21-413/24-832/2 u kojem se stranka poziva da prisustvuje ili da uputi svog punomoćnika dana 15.10.2025. godine sa početkom u 09:00 časova radi usmene rasprave, poziv je uručen 10.10.2025. godine. Pozivu na saslušanje stranka se nije odazvala. Nadležni poreski organ shodno članu 17 Zakona o porezu na promet nepokretnosti („Sl. List Crne Gore“ br. 36/13, 3/23 i 28/23), za poreskog obveznika popunio je i predao poresku prijavu za obračun poreza na

promet nepokretnosti protokolisanu kod ovog organa pod brojem UP I 21-413/24-832/3 od dana 16.10.2025. godine, na iznos od 350.000,00€ sto odgovara cijeni iz notarskog zapisa UZZ 738/2024 od 13.05.2024.

Članom 4 Zakona o porezu na promet nepokretnosti definisano je da predmet oporezivanja predstavlja promet nepokretnosti. Pod prometom se smatra svako sticanje prava svojine na nepokretnosti u Crnoj Gori. Sticanjem prava svojine na nepokretnosti, u smislu 2 ovog člana smatra se kupoprodaja, razmjena, nasljeđivanje, poklon, unošenje i povlačenje nepokretnosti izprovrednog društva, sticanje nepokretnosti u postupku likvidacije ili stečaja, sticanje nepokretnosti na osnovu odluke suda ili drugog nadležnog organa, kao i drugi načini sticanja nepokretnosti.

Članom 7 Zakona o porezu na promet nepokretnosti ("Sl. List Crne Gore" br. 36/13, 3/23 i 28/23), propisano je da je poreski obveznik sticalac nepokretnosti, te iz istog proizilazi da je kupac obveznik poreza na promet. Prilikom razmjene nepokretnosti obveznik je svaki učesnik u razmjeni, dok je u slučaju kada se stiče pravo susvojine na nepokretnost, obveznik svaki sticalac nepokretnosti srazmjerno svom dijelu.

Ovaj Organ utvrdio je tržišnu vrijednost nepokretnosti u iznosu od 350.000,00€ što odgovara cijeni iz ugovora, a sve u skladu sa čl. 9 stav 1 Zakona o porezu na promet nepokretnosti ("Sl. List Crne Gore" br. 36/13, 3/23 i 28/23), kojim je precizirano da je poreska osnovica poreza na promet nepokretnosti tržišna vrijednost u trenutku njenog sticanja. Tržišna vrijednost je cijena nepokretnosti koja se postiže ili može postići na tržištu u trenutku sticanja i utvrđuje se na osnovu isprava o sticanju. Ako je cijena iz isprave o sticanju nepokretnosti niža od tržišne ili nije navedena u ispravi o sticanju nepokretnosti, poreski organ lokalne samouprave, procjenom utvrđuje tržišnu vrijednost nepokretnosti prema tržišnim cijenama u trenutku nastanka poreske obaveze a sve u skladu sa čl. 10 Zakona o porezu na promet nepokretnosti.

Utvrđena stopa poreza na promet nepokretnosti iznosi 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura od tržišne vrijednosti nepokretnosti i u konkretnom slučaju iznosi 14.500,00€, a sve u skladu sa čl. 11 gore navedenog zakona koji definiše poreske stope i to: do 150.000,00 eura 3%, preko 150.000,01 eura: 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura i preko 500.000,01 eura: 22.000,00 eura + 6% na iznos preko 500.000,01 eura.

Saglasno citiranim odredbama, utvrđeno je da je Karadžić Nataša, iz _____, bb zaključio ugovor o kupoprodaji sa _____ iz: _____ Ugovor je zaključen dana 13.05.2024. godine pod brojem 738/2024.

Predmetnim ugovorom Karadžić Nataša je stekao pravo svojine na KO BUDVA, LN 1798, kat. parcela 904/2, površina 538.00 m2, u obimu vlasništva 1/1.

Uvidom u gore navedeni Ugovor o prodaji, utvrđeno je da je tržišna vrijednost nepokretnosti ista kao i ugovorena i iznosi 350.000,00€.

Na utvrđenu poresku osnovicu obračunat je porez na promet nepokretnosti po stopi od 4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura%, što čini iznos od 14.500,00€.

Članom 10 Zakona o porezu na promet nepokretnosti ("Sl. List Crne Gore" br. 36/13, 3/23 i 28/23) propisano je da ako je cijena iz isprave o sticanju nepokretnosti niža od tržišne ili nije navedena u ispravi o sticanju nepokretnosti, poreski organ lokalne samouprave, procjenom utvrđuje tržišnu vrijednost nepokretnosti prema tržišnim cijenama u trenutku nastanka poreske obaveze (stav 1); Procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti iz stava 1 ovog člana utvrđuje ovlašćeni službenik nadležnog poreskog organa, na osnovu uporednih podataka o kretanju tržišne vrijednosti sličnih nepokretnosti sa istog područja i u isto vrijeme i ako uporedni podaci iz stava 2 ovog člana nijesu dostupni (stav 2), procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti utvrđuje vještak sa licencom ovlašćenog procjenitelja, kojeg odredi nadležni poreski organ (stav 3).

Shodno čl. 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) javnopravni organ može u skraćenom postupku riješiti upravnu stvar:

- 1) ako se činjenično stanje može utvrditi na osnovu podataka iz službenih evidencija;
- 2) ako je stranka u svom zahtjevu navela činjenice ili podnijela dokaze na osnovu kojih se može utvrditi stanje stvari ili ako se to stanje može utvrditi na osnovu opštepoznatih činjenica koje su poznate javnopravnom organu.

Članom 15 Zakona o porezu na promet nepokretnosti ("Sl. list CG" br. 36/13, 3/23 i (28/23) propisano je da:

- (1) Poreska obaveza nastaje danom zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nepokretnost.
- (2) Ako je predmet ugovora iz stava 1 ovog člana buduća nepokretnost, poreska obaveza nastaje primopredajom, odnosno stupanjem u posjed nepokretnosti.
- (3) Ako se nepokretnost stiče na osnovu odluke suda ili drugog nadležnog organa, poreska obaveza nastaje danom pravosnažnosti te odluke.
- (4) Ako se nepokretnost stiče na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju, poreska obaveza nastaje danom smrti primaoca izdržavanja (davaoca nepokretnosti).

Članom 16 Zakona o porezu na promet nepokretnosti ("Sl. list CG" br. 36/13, 3/23 i (28/23) propisano je da je poreski obveznik dužan je da obračuna porez na promet nepokretnosti u poreskoj prijavi koju podnosi nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze

(stav 1), kao da i poreski obveznik poresku obavezu plaća istovremeno sa podnošenjem poreske prijave (stav 4).

Članom 17 Zakona o porezu na promet nepokretnosti ("Sl. List Crne Gore" br. 36/13, 3/23 i 28/23) definisano je da ako poreski obveznik ne podnese poresku prijavu u roku iz člana 16 stav 1 ovog zakona ili podnese netačnu ili nepotpunu poresku prijavu, nadležni poreski organ, za poreskog obveznika, podnosi poresku prijavu i utvrđuje poresku obavezu, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

Shodno čl. 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) javnopravni organ može u skrećenom postupku riješiti upravnu stvar:

- 1) ako se činjenično stanje može utvrditi na osnovu podataka iz službenih evidencija;
- 2) ako je stranka u svom zahtjevu navela činjenice ili podnijela dokaze na osnovu kojih se može utvrditi stanje stvari ili ako se to stanje može utvrditi na osnovu opštepoznatih činjenica koje su poznate javnopravnom organu.

Kamata na iznos neblagovremeno uplaćenih obaveza obračunava se za svaki dan zakašnjenja po stopi od 0,03%, shodno čl. 95 stav 2 i čl. 55 Zakona o poreskoj administraciji („Sl. list RCG“ broj 65/01, 80/04 i 29/05 „Sl. list CG“ br. 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19 i 145/21). U slučaju da poreski obveznik poresku obavezu ne plati u navedenom roku, poreski organ će po službenoj dužnosti preduzeti propisane mjere prinudne naplate na osnovu čl. 56 Zakona o poreskoj

administraciji. Ako poreski obveznik ne plati obaveze u rješenjem ostavljenom roku izvršiće se obezbeđenje poreskog potraživanja, zasnivanjem založnog prava na imovini poreskog obaveznika (založnog prava na pokretnoj i hipoteke na nepokretnoj imovini) shodno članu 60. Zakona o poreskoj administraciji i blokadom žiro računa poreskog obaveznika shodno članu 61. Zakona o poreskoj administraciji („Sl. list RCG“ broj 65/01, 80/04 i 29/05 „Sl. list CG“ br. 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19 i 145/21)

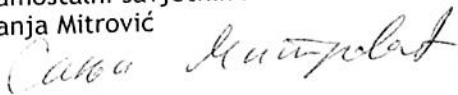
Žalba protiv ovog rješenja ne odlaže njegovo izvršenje, shodno odredbama čl. 54 stav 2 Zakona o poreskoj administraciji („Sl. list RCG“ broj 65/01, 80/04 i 29/05 „Sl. list CG“ br. 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19 i 145/21)

Na osnovu izloženog rješeno je kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog Rješenja poreski obveznik može izjaviti žalbu u roku 15 dana od dana prijema rješenja, Glavnom administratoru Opštine Budva preko Uprave lokalnih javnih prihoda. Žalba se taksira administrativnom taksom u iznosu od 4,00 eura uplatom na žiro račun br. 510-8176777-39.

Obrađivač
Samostalni savjetnik I
Sanja Mitrović



Samostalni savjetnik I
Luka Đerić

