



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

UPRAVA LOKALNIH JAVNIH PRIHODA

Sektor za utvrđivanje i evidenciju poreza na promet nepokretnosti

Broj: *UP I 21-413/25-2527/1*

Budva 09.12.2025. 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 21-413/24-1995/3 od dana 21.08.2025. godine, za poreskog obveznika Srećka Uskokovića, 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, Opštine Budva, kancelarija br. 125 (Tq-u plaza- prvi sprat), 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 12.12.2025. godine a datum isteka 23.12.2025.

U prilogu rješenje:

- br. UP I 21-413/24-1995/3, od dana 21.08.2025. godine,

M.P.



Dostavljeno:

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



Broj:UPI 21 -413/24-1995/3
Budva, 21.08.2025. 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 i 9, 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, USKOKOVIĆ SREČKO iz JMBG: donosi:

RJEŠENJE

Poreskom obvezniku USKOKOVIĆ SREČKO, iz utvrđuje se porez na promet nepokretnosti i to:

Vrsta nepokretnosti	Osnovica	Stopa	Utvrđeni iznos
Poslovni prostor KO BUDVA, LN 624, kat. parcela 2668/0, Zgrada 1 PD 4, površ na 22.00 m2, u obimu vlasništva 1/1	400,000.00	4.500,00 eura + 5% na iznos preko 150.000,01 eura	17,000.00

1. Osnovica poreza na promet nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti u trenutku sticanja iste, a ona iznosi 400.000,00€.
2. 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 17.000,00€.
3. Uplatu u iznosu od 17.000,00€ 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
4. Poreska obaveza utvrđena poreskim rješenjem dostiže za plaćanje u roku od 10 dana od dana uručenja rješenja.
5. 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.
6. 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.
7. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Obrazloženje

Notar/ka Jovanović Rade, iz Budve, je dana 08.10.2024. godine, ovom Organu dostavila Ugovor o prodaji UZZ br. 671/2024 od 08.10.2024.godine, protokolisan kod ovog organa pod brojem UPI21-413/24-1995/3 zaključen između iz: broj 19, kao kupac, s druge strane, a sve u skladu sa čl. 82 Zakona o notarima („Sl.list CG br. 68/05, 49/08, 55/16 i 84/18). Poreski obveznik je popunio i predao prijavu za obračun poreza na promet nepokretnosti protokolisan kod ovog organa pod brojem UPI21-413/24-1995/2 od dana 18.08.2025. godine, na iznos od 400.000,00 € sto odgovara cijeni iz ugovora UZZ 671/2024 od 08.10.2024.godine.

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 iz provrednog 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 400.000,00€ 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 17.000,00€, 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.

Saopšteno citiranim odredbama, utvrđeno je da je USKOKOVIĆ SREČKO, iz zaključio ugovor o kupoprodaji sa iz:

Ugovor je zaključen dana 08.10.2024. godine pod brojem 011/2024.

Predmetnim ugovorom USKOKOVIĆ SREČKO je stekao pravo svojine na Poslovni prostor KO BUDVA, LN 624, kat. parcela 2668/0, Zgrada 1 PD 4, površina 22.00 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 400.000,00€.

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 17.000,00€.

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).

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

Obradivač
Samostalni savjetnik
Luka Đerić



v.d. Direktorice
Vesna Kovačević

Kontakt osoba:
email: nikola.loncar@budva.me
telefon: +382 68 861 307

1

2

3

4