

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ
Главни администратор
Број: 03-042/26- 111
Беране, 19.02.2026. године

Главни администратор општине Беране рјешавајући по жалби А. Х. из Берана бр. 12-492/26-18 од 13.01.2026. године и допуни исте бр. 12-492/26-18/2 од 15.01.2026. године, изјављеној против рјешења Управе локалних јавних прихода Општине Беране бр. 12-42/25-407; 12-42/25-408; 12-42/25-409 и 12-42/25-20177, сва од 28.04.2025. године, на основу члана 77 Закона о локалној самоуправи („Сл.лист ЦГ“ бр. 02/18) и члана 128 Закона о управном поступку („Сл.лист ЦГ“ бр. 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17) доноси:

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се жалба заведена под бр. 12-492/26-18 од 13.01.2026. године и допуна жалбе бр. 12-492/26-18/2 од 15.01.2026. године коју је поднио А. Х. из Берана.

Образложење

Рјешењима Управе локалних јавних прихода општине Беране бр. 12-42/25-407; 12-42/25-408; 12-42/25-409 и 12-42/25-20177, сва од 28.04.2025. године, пореском обвезнику А. С. Х., адреса 29.новембар, Беране, утврђен је порез на стамбени објекат на адреси 29.новембар КО Беране, на кат. парцели 1626/0, ЛН 1219 у износу од 81,36 €; на пословни простор на адреси 29.новембар КО Беране, на кат. парцели 1626/0, ЛН 1219 у износу од 36,25 €; на пословни простор на адреси Светог Саве КО Беране, кат.парцела 1/1, ЛН бр. 1 у износу од 110,79 € и на земљиште на адреси 29.новембар КО Беране, на кат. парцели 1626/0, ЛН 1219 у износу од 1,32 €.

Благовремено изјављеном жалбом бр.12-492/26-18 од 13.01.2026. године и допуном жалбе бр. 12-492/26-18/2 од 15.01.2026. године, жалилац побија нападнута рјешења због повреде права из чл. 25, став 1, тачке 8 и 9 Закона о пореској администрацији и у битном наводи да му је пореска обавеза утврђена у већем износу него што је требало. Наводи да му је за 2025. годину побијаним рјешењима утврђен порез у укупном износу од 229,72 €, односно за 35,87 € већем износу у односу за 2024. годину, те да то није логично из разлога што су непокретности за једну годину старије па би требало да се износ пореза сразмјерно умањи. Надаље наводи да у образложењу рјешења није назначено на основу чега је у Беранама порасла вриједност квадрата стамбеног простора, имајући у виду миграцију и незапосленост и наводи да је у 2024.години вриједност м² била 704,72 € а у 2025.години 848,24 €. Указује да је

повећање пореза без умањења старости за једну годину у супротности са чл. 143 Устава Црне Горе, као и да није наведен члан закона на основу чега је повећан порез у 2025. години.

У коначном предлаже да Главни администратор општине Беране укине ожалбена рјешења бр. 12-42/25-407; 12-42/25-408; 12-42/25-409 и 12-42/25-20177 и наложи измјену нетачних података.

Рјешењем Главног администратора општине Беране бр. 03-042/26-99 од 18.02.2026. године, сходно начелу економичности и ефикасности поступка, члан 10 Закона о управном поступку, спојени су поступци по рјешењима бр. 12-42/25-407; 12-42/25-408; 12-42/25-409 и 12-42/25-20177, сва од 28.04.2025. године у један поступак и по њима ће се одлучити једним рјешењем.

Главни администратор је размотрио жалбу, допуну жалбе, предметна рјешења и списе предмета и утврдио да је поступак који је претходио доношењу оспорених рјешења проведен у складу са правилима поступка, чињенично стање је правилно и потпуно утврђено и на исто је правилно примијењен одговарајући материјални пропис. У ожалбеним рјешењима дати су јасни и основани разлози који наводима жалбе нису доведени у питање.

Одредбом чл. 5 Закона о порезу на непокретности („Сл.лист ЦГ“ бр. 25/19, 49/22 и 152/22) прописано је да је основица пореза на непокретности је тржишна вриједност непокретности а да тржишна вриједност непокретности представља вриједност те непокретности на дан 1. јануара године за коју се порез утврђује.

Из списка предмета произилази да је жалилац власник предметних непокретности, што исти не спори, као што не спори ни обавезу плаћања пореза, али је спорна висина утврђене пореске обавезе.

Насупрот жалбеним наводима, увидом у списе предмета да се закључити да је просјечна тржишна цијена м² непокретности, која служи као основица за утврђивање висине пореске обавезе, утврђена у складу са чланом 6б, став 3 Закона о порезу на непокретности, односно на основу цијене добијене од органа управе надлежног за послове статистике, те да просјечна тржишна цијена м² на нивоу Црне Горе за 2024. годину износи 1844,00 €. Ова цијена коригована је коефицијентом 0,46 за Општину Беране у складу са чланом 6, став 1 Одлуке о порезу на непокретности Општине Беране („Сл.лист ЦГ-општински прописи“ бр. 54/19 и 63/22) и добијена је цијена м² стамбених грађевинских објеката за Општину Беране од 848,24 €. Надаље, увидом у побијана рјешења закључује се да је овако добијена цијена м² грађевинског објекта-пословног, стамбено-пословног и пословних просторија, сходно Одлуци о порезу на непокретности Општине Беране, коригована у односу на старост објекта, локацију и квалитет објекта, односно у свему у складу са наведеном одлуком.

Надаље, примједба жалиоца да су непокретности за једну годину старије па би требало да се износ пореза сразмјерно умањи, није утемељена из разлога што се

увидом у побијана рјешења неспорно закључује да је тржишна вриједност стамбеног и пословних објеката коригована по основу старости објекта. Наиме, из побијаних рјешења бр. 12-42/25-407 и 12-42/25-408 закључује да је старост стамбеног и пословног објекта на адреси 29.новембар КО Беране 37 (тридесетседам) година, док је у рјешењима бр. 12-42/24-388 и 12-42/24-389 од 26.04.2024. године, која егзистирају у списима предмета, да закључити да је старост објеката за 2024. годину била 36 (тридесетшест) година. Такође, у односу на пословни објекат на адреси Светог Саве у КО Беране у побијаном рјешењу бр. 12-42/25-409 тржишна вриједност коригована је по основу старости објекта од 25 (двадесетпет) година, док 2-42/24-16888 од 26.04.2024. године старост објекта била 24 (двадесетчетири) године. Дакле, неспорно је да је старост објеката повећана, и тај критеријум је узет у обзир приликом утврђивања пореске обавезе жалиоца на правилан начин.

Навод жалбе да у образложењу рјешења није назначено на основу чега је у Беранама порасла вриједност квадрата стамбеног простора, имајући у виду социоекономске прилике, миграцију и незапосленост није од утицаја на другачију одлуку, код чињенице да је тржишна цијена м² непокретности, која служи као основица за утврђивање висине пореске обавезе, утврђена у складу са чланом 6б, став 3 Закона о порезу на непокретности, односно на основу цијене добијене од органа управе надлежног за послове статистике.

Код таквог стања ствари оспореним рјешењем није повријеђен закон на штету жалиоца, због чега је жалбу ваљало одбити као неосновану.

Овај орган је цијенио и остале наводе из жалбе жалиоца али је имајући у виду напријед изложено нашао да нијесу могли утицати на другачије рјешавање ове управне ствари, те је са изложеног а на основу чл. 126 став 4 Закона о управном поступку („Сл.лист ЦГ“ бр. 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17) одлучено као у диспозитиву рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог рјешења није допуштена жалба али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда ЦГ у року од 20 дана од дана пријема рјешења.

Цијела Гора - Општина Беране
Служба главног администратора
БЕРАНЕ
Главни администратор
Миладин Гмушић

