SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA

-predsjednik Srđan Perić-

PODGORICA

PREDMET:PREDLOG ODLUKE O POREZU NA NEPOKRETNOST

Crna Gora
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica
Primljeno
23-11-2026
Org.jed. | Broj | Redni broj | Prilog | Vrijednost
02 | 016 | 1150/26

Poštovani,

Na osnovu člana 43 stav 1 Poslovnika Skupštine Glavnog grada („Službeni list CG - Opštinski propisi", 31/19, 16/20 i 43/20), podnosimo Prijedlog odluke o porezu na nepokretnost.

S obzirom da je u prethodnih 5 godina,zbog rasta od preko 100% tržišne vrijednosti nepokretnosti u Podgorici (koja se koristi kao početna osnovica za obračun poreza na nepokretnost), došlo do značajnog uvećanja poreza na nepokretnost koji plaćaju gradjani i privreda, kao i potrebe usaglašavanja prethodne Odluke o porezu na nepokretnost sa važećim zakonom, Predlažemo da Skupština Glavnog grada Podgorica donese novu Odluku o porezu na nepokretnost, na prvoj narednoj sjednici Skupštine, zbog razloga sadržanih u obrazloženju Prijedloga.

Molimo da Prijedlog uvrstite u materijal za dnevni red naredne Sjednice Skupštine Glavnog grada Podgorica.

Za predstavnika predlagača prilikom razmatranja Prijedloga u Skupštini Glavnog grada i njenim radnim tijelima, predlažemo Andriju Klikovca iz kluba Demokratske partije socijalista Crne Gore.

S poštovanjem,

Andrija Klikovac

Vladan Arsović

Ksenija Aranitović

Stefan Ćulafić

PREDLOG

Na osnovu člana 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), člana 38 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore ", br. 2/18, 34/19, 28/20, 50/22, 84/22, 81/25, 98/25 i 133/26) i člana 54 stav 1 tačka 11 Statuta Glavnog grada ("Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi", br. 8/19, 20/21, 49/22 i 51/25), Skupština Glavnog grada - Podgorice, na sjednici održanoj_____ 2026. godine, donijela je:

ODLUKU
O POREZU NA NEPOKRETNOSTI

I Osnovne odredbe

Član 1

Ovom odlukom se propisuju bliži kriterijumi za utvrđivanje poreza na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Glavnog grada Podgorica, određuju stope poreza na nepokretnost, poreske olakšice, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

Upotreba rodno osjetljivog jezika
Član 2

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Poreska osnovica
Član 3

Osnovica za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje. Tržišna vrijednost nepokretnosti utvrđuje se na osnovu kriterijuma propisanih zakonom kojim se uvodi obaveza plaćanja poreza na nepokretnosti.

Prosječna tržišna cijena
Član 4

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m2 poslovnog objekta i poslovnih prostorija iznosi 1,00.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m2 pomoćnog objekta, nestambenog prostora, garaže i garažnog mjesta iznosi 0,20.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m2 nepokretnog privremenog objekta iznosi 0,28.

Korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m2 stovarišta, skladišta i magacina, proizvodnih objekata i inženjerskih objekata (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) iznosi 0,25.

Koeficijent lokacije

Član 5

Tržišna vrijednost nepokretnosti koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama utvrđenim odlukom kojom se uređuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Zona	Koeficijent
I A zona	1,04
I zona	0,96
II zona	0,82
III zona	0,70
IV zona	0,56
V zona	0,42
VI zona	0,30

Koeficijent kvaliteta objekta

Član 6

Tržišna vrijednost nepokretnosti koriguje se koeficijent kvaliteta - objekta:

1. Stambeni objekti-tipa vila (ekskluzivni stambeni objekti) 0,70;
2. Klasična gradnja (tvrdi materijal) 0,59;
3. Objekat od mješovitog materijala 0,42;
4. Montažni objekat (drveni,limeni, metalni) 0,35;
5. Zgrada od nepečene cigle ili barake 0,17;
6. Nepokretni privremeni objekat 0,28.

Starost objekta

Član 7

Vrijednosti nepokretnosti - građevinskog objekta umanjuju se po osnovu starosti objekta 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije s tim da umanjenje može iznositi najviše 60% vrijednosti objekta.

Koeficijent kvaliteta zemljišta

Član 8

Prema kriterijumu kvaliteta zemljišta, tržišna vrijednost zemljišta koriguje se koeficijentom kvaliteta, i to za:

1) građevinsko zemljište, zavisno od stepena izgrađenosti - komunalne opremljenosti, sledećim elementima: kanalizacija, vodovod, el. energija, asfaltni put.

- građevinsko zemljište koje je potpuno komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, el.energija, asfaltni put) 0,77;
- građevinsko zemljište koje je djelimično komunalno opremljeno (posjeduje dva od gore navedenih elemenata) 0,56;
- ostalo građevinsko zemljište 0,42.

2) poljoprivredno zemljište, zavisno od kulture zemljišta

- njiva, vrt, voćnjak, vinograd 0,50;
- livada, pašnjak 0,30;
- neplodno zemljište 0,12.

3) šumsko zemljište 0,15;

4) ostalo zemljište 0,12.

Poreske stope

Član 9

Stopa poreza na nepokretnosti primjenjuje se na utvrđenu tržišnu vrijednost, i iznosi za:

1) Građevinske objekte:

- Stambeni objekat i stan 0,25%;
- Sekundarni stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište ili mjesto stalnog boravka poreskog obveznika 0,40%;
- Poslovni objekat i poslovne prostorije 0,33%;
- Stovarišta 0,30%;
- Skladišta i magacini 0,30%;
- Proizvodni objekti (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti) 0,25%;
- Inženjerski objekti 0,25%;
- Garaže, podrumi, nestambeni prostor, pomoćni objekti 0,25%;
- Garažna mjesta 0,25%;
- Nepokretni privremeni objekat 0,30%.
- Ostali poslovni objekti elektrodistributivne, telekomunikacione infrastrukture i drugi objekti koji nijesu zgrade 0,40%;

2) Zemljište:

- Građevinsko 0,37%;
- Poljoprivredno:
- Njiva, vrt, voćnjak, vinograd 0,26%;
- Livada, pašnjak 0,25%;
- Neplodno zemljište 0,25%;
- Ostalo zemljište 0,25%.
- Šumsko 0,29%;

Poreske olakšice

Član 10

Stopa poreza na nepokretnosti se umanjuje za ugostiteljske objekte:

- kategorije 3 umanjuje se za 15%,
- kategorije 4 umanjuje se za 30%,
- kategorije preko 4 umanjuje se za 70%.

Stopa poreza na nepokretnosti za nepokretnosti čiji je vlasnik ili korisnik lice upisano u registar poljoprivrednih proizvođača, pravno lice ili preduzetnik koji se bavi proizvodnjom,

doradom, pakovanjem ili preradom poljoprivrednih proizvoda proizvedenih u Crnoj Gori, a koje se koriste za obavljanje ove djelatnosti, poreska stopa se umanjuje za 75%.

Član 11

Poslove utvrđivanja, naplate i kontrole poreza na nepokretnostima vrši organ lokalne uprave nadležan za lokalne javne prihode.

Član 12

U pogledu poreskog postupka i drugih pitanja koja nijesu uređena ovom odlukom (žalbeni postupak, inspekcijski nadzor, prinudna naplata i kamata), primjenjuju se odredbe Zakona o poreskoj administraciji.

Član 13

Uplata sredstava poreza na nepokretnosti vrši se na račun Budžeta Glavnog grada Podgorica, shodno propisu kojim se uređuje način uplate javnih prihoda.

Član 14

Na sva pitanja koja se odnose na predmet oporezivanja, poreskog obveznika, poresku osnovicu, oslobađanja, olakšice, kaznene odredbe i druga pitanja koja nijesu uređena ovom odlukom, primjenjivaće se odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti.

II PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 15

Obrasce poreskih prijava za utvrđivanje poreza na nepokretnosti utvrdiće organ lokalne uprave nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda u roku od 30 dana od stupanja na snagu ove odluke.

Objavljivanjem obrazaca poreskih prijava iz stava 1 ovog člana prestaju da važe obrazci prijava PP1 i PP2 koji su bili sastavni dio Odluke o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. br. 54/19, 03/20 i 49/22).

Član 16

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. br. 54/19, 03/20 i 49/22).

Član 17

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi", a primjenjivaće se od 1. januara 2027. godine.

Broj: 02-016/26-
Podgorica, _____ 2026. godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA – PODGORICE
Predsjednik,
Srđan Perić

O B R A Z L O Ž E NJ E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG", br. 25/19, 49/22, 152/22, 118/25, 126/25 i 133/25), član 38 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 28/20, 50/22, 84/22, 81/25, 98/25 i 133/26) i član 54 stav 1 tačka 11 Statuta Glavnog grada („Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 8/19, 20/21, 49/22 i 51/25).

Članom 1 stav 2 Zakona o porezu na nepokretnosti, propisano je da bliže kriterijume za utvrđivanje poreza na nepokretnosti propisuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave u skladu sa ovim zakonom. Članom 38 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da Skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode, dok je članom 54 stav 1 tačka 11 Statuta Glavnog grada, propisano je da Skupština donosi, uvodi i utvrđuje poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Nakon donošenja Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG", br. 25/19), Skupština Crne Gore je donijela:

Zakon o izmjeni i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG", broj 49/22),

Zakon o izmjenama Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", br. 152/22),

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", br. 118/25), i

Zakon o dopuni Zakona o porezu na nepokretnosti ("Službeni list CG", br. 133/25).

Izmjenama i dopunama Zakona o porezu na nepokretnosti, koje su izvršene u oktobru 2025.godine u članu 1 stav 2 propisano je da „bliže kriterijume za utvrđivanje poreza na nepokretnosti propisuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave u skladu sa ovim zakonom." Ovim zakonom su izbrisani iz oporezivanja "*objekti u izgradnji*" i "*drugi objekti*" i propisana mogućnost umanjenja poreske stope od 20% do 90% za nepokretnosti čiji je vlasnik ili korisnik upisan u registar poljoprivrednih proizvođača, pravna lica i preduzetnike koja se bave proizvodnjom, doradom, pakovanjem ili preradom poljoprivrednih proizvoda proizvedenih u Crnoj Gori, a koje se koriste za obavljanje ove djelatnosti. Važećom Odlukom o porezu na nepokretnosti Glavnog grada poreska stopa za ovu kategoriju lica je umanjenja do 50%. Kako je Zakonom izmijenjena stopa za poreske olakšice za konkretne poreske obveznike, neophodno je da se Odluka o porezu na nepokretnosti uskladi sa izmijenjenom odredbom Zakona.

Navedenim izmjenama Zakona o porezu na nepokretnosti propisano je da se prosječna tržišna cijena građevinskog objekta određuje i za "*inženjerske objekte*" na način što se prosječna tržišna cijena m2 objekta može korigovati koeficijentom u rasponu od 0.10 do 2.00. a činjenica je da ova kategorija objekata nije Odlukom uvedena u oporezivanje.

Odluka o porezu na nepokretnosti koja je trenutno na snazi nije usaglašavana sa Zakonom o porezu na nepokretnosti, čime je povrijeđeno načelo legaliteta iz člana 145 Ustava, prema kojem zakon mora biti saglasan s Ustavom i potvrđenim međunarodnim ugovorima, a drugi propis s Ustavom i zakonom.

Primjenjujući Odluku koja nije usaglašena sa Zakonom, Uprava lokalnih javnih prihoda Glavnog grada, donijela je rješenja o porezu na nepokretnosti za 2026.godinu za objekte 30.04.2026.godine, a za zemljište 03.06.2026.godine, odnosno nakon izvršenih izmjena i dopuna Zakona o porezu na nepokretnosti ukupno je donijeto 168.145 rješenja za porez na nepokretnosti za 2026.godinu kojima je utvrđena ukupna vrijednost poreza u iznosu od 28.850.885.34 eura.

Kako Odluka koja je bila pravni osnov za donošenje ovih rješenja nije usklađena sa Zakonom o porezu na nepokretnosti, postavlja se pitanje zakonitosti donijetih rješenja, zbog čega se ne može pristipiti donošenju rješenja o porezu za 2027.godinu, dok se prethodno ne ne riješi pitanje njenog usaglašavanja sa Zakonom. Odluka o porezu na nepokretnosti propis koji se donosi radi sprovođenja Zakona o porezu na nepokretnosti, i kao takva ima karakter opšteg pravnog akta, ona mora biti u skladu sa zakonom na osnovu kojeg je donesena, iz kojih razloga se predlaže donošenje nove Odluke.

Sledeći razlog za donošenje nove Odluke je potreba za propisivanjem pravednijih poreskih stopa u okviru raspona koje propisuje Zakon o porezu na nepokretnosti. Osnovicu za obračun poreza čini tržišna vrijednost nepokretnosti, koja je u proteklih nekoliko godina značajno porasla, što je u dosadašnjoj primjeni važeće Odluke dovelo do naglog uvećanja poreske osnovice, a u krajnjem i iznosa poreza. Zbog toga su građani i pravna lica izloženi poreskom opterećenju koje prevazilazi njihovu realnu platežnu moć. Smanjenjem poreskih stopa postiže se pravednija raspodjela poreskog tereta i usklađivanje visine poreza sa ekonomskom snagom obveznika. Time se direktno rasterećuju budžeti građana i privrede, uz istovremeno očuvanje stabilnosti lokalnih javnih prihoda i unapređenje stepena naplate, budući da će smanjenje stope motivisati obveznike na redovno izmirivanje obaveza, što dugoročno stabilizuje budžet Glavnog grada.

Stoga se donošenjem ove Odluke, u okviru zakonom propisanog raspona, predlaže smanjenje koeficijenata kojima se vrši korekcija tržišne vrijednosti nepokretnosti kao osnovice za oporezivanje i smanjenje dosadašnjih poreskih stopa. Na ovaj način nastoji se obezbijediti pravednija raspodjela poreskog tereta i uskladiti visina poreza sa stvarnom ekonomskom snagom poreskih obveznika.

Predloženo smanjenje poreskih stopa neće ugroziti fiskalnu stabilnost niti planirane prihode Budžeta Glavnog grada. Očekuje se da će se projektovani nivo javnih prihoda po ovom osnovu očuvati kroz povećanje obuhvata poreskih obveznika, redovno ažuriranje baze podataka o nepokretnostima, kao i kroz veći stepen dobrovoljnog i blagovremenog izmirivanja poreskih obaveza usljed prihvatljivijeg poreskog opterećenja.

Sve navedeno je podrazumijevalo obavezu Glavnog grada da donese novu Odluku o porezu na nepokretnosti i u skladu sa zakonom propiše bliže kriterijume za utvrđivanje poreza na nepokretnosti, posebno u dijelu kriterijuma za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti i stopa poreza.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 Predloga odluke se propisuju bliži kriterijumi za utvrđivanje poreza na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Glavnog grada Podgorica, određuju stope poreza na nepokretnost, poreske olakšice, kao i vršenje poslova utvrđivanja, naplate i kontrole poreza.

Odredbom člana 3 propisano je da osnovicu za utvrđivanje poreza na nepokretnosti čini tržišna vrijednost nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje. Tržišna vrijednost nepokretnosti utvrđuje se na osnovu kriterijuma propisanih zakonom kojim se uvodi obaveza plaćanja poreza na nepokretnosti.

Članom 4 Predloga su propisani korektivni koeficijent za određivanje prosječne tržišne cijene m2, i to:

-poslovnog objekta i poslovnih prostorija,

-pomoćnog objekta, nestambenog prostora, garaže i garažnog mjesta,

-nepokretnog privremenog objekta,

- stovarišta, skladišta i magacina, proizvodnih objekata i inženjerskih objekata (hale i drugi prostori za obavljanje proizvodne djelatnosti),

Predloženi koefcijenti su umanjeni od 16% do 50% % u odnosu na važeće i kreću se u rasponima koje je propisao Zakon o porezu na nepokretnosti, u zavisnosti od namjene objekta.

Odredbom člana 5 propisano je da se tržišna vrijednost nepokretnosti koriguje se koeficijentom lokacije prema zonama utvrđenim odlukom kojom se uređuje naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Predloženi koefcijenti su niži za 30% u odnosu na važeće i kreću se u rasponima koje je propisao Zakon o porezu na nepokretnosti u zavisnosti od lokacije prema zonama.

Odredbom člana 6 Predloga propisani su koeficijenti kvaliteta objekta kojima se koriguje tržišna vrijednost nepokretnosti, i to:

1. Stambeni objekti-tipa vila (ekskluzivni stambeni objekti),
2. Klasična gradnja (tvrdi materijal),
3. Objekat od mješovitog materijala ,
4. Montažni objekat (drveni,limeni, metalni),
5. Zgrada od nepečene cigle ili barake,
6. Nepokretni privremeni objekat ,

Predloženi koefcijenti su niži za 30% do 50% u odnosu na važeće u zavisnosti od kvaliteta objekta.

Odredbom člana 7 Predloga propisani su koeficijenti na osnovu kojih se koriguje vrijednost nepokretnosti - građevinskog objekta po osnovu starosti objekta i to 1% za svaku godinu starosti objekta ili godinu od posljednje rekonstrukcije s tim da umanjenje može iznositi najviše 60% vrijednosti objekta.

Odredbom člana 8 Predloga propisani su koeficijenti za korekciju prema kriterijumu kvaliteta zemljišta. Predloženi koefcijenti su niži za 30% do 50% u odnosu na važeće.

Odredbom člana 9 Predloga propisane su stope poreza na nepokretnosti koje se primjenjuju na utvrđenu tržišnu vrijednost nepokrenosti i one su niže za 5% do 30% u odnosu na važeće.

Članom 10 Predloga odluke propisana su umanjenja stopa poreza na nepokretnosti za ugostiteljske objekte-poreske olakšice. Ovo umanjenje za ugostiteljske objekte kategorije 3 iznosi 15% koliko najviše dozvoljava zakon, za ugostiteljske objekte kategorije 4 30%, i za ugostiteljske objekte kategorije preko 4 75%.

Odredbama čl. 11-14 Predloga Odluke uređena su druga pitanja koja se odnose na utvrđivanje, naplatu i kontrolu poreza. Odredbama čl. 11-14 Predloga definisane su završne odredbe, obaveza utvrđivanja obrazaca poreskih prijava i stupanje na snagu nove Odluke.