

1350.

Na osnovu člana 70 stav 7 Zakona o poreskoj administraciji („Službeni list RCG“, br. 65/01 i 80/04 i „Službeni list CG“, br. 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19, 145/21, 15/25 i 160/25), Ministarstvo finansija donijelo je

PRAVILNIK O NAČINU PRODAJE IMOVINE PORESKOG OBVEZNIKA U POSTUPKU PRINUDNE NAPLATE

Predmet

Član 1

Ovim pravilnikom uređuje se bliži način u postupku prodaje zaplijenjene imovine poreskog obveznika, radi naplate poreskog duga, pripadajuće kamate i troškova prinudne naplate.

Komisija za prodaju imovine

Član 2

Prodaju imovine sprovodi posebna komisija, koju obrazuje starješina poreskog organa (u daljem tekstu: Komisija)

Komisiju čine predsjednik i dva člana, koji se imenuju iz reda zaposlenih u poreskom organu, na period koji ne može biti duži od dvije godine.

Komisija vodi zapisnik o početku, toku i zaključenju postupka prodaje.

Procjena vrijednosti nepokretnosti

Član 3

Vrijednost nepokretnosti procjenjuje se prema tržišnoj cijeni na dan procjene.

Prilikom utvrđivanja vrijednosti nepokretnosti, poreski organ može da zatraži procjenu od ovlašćenog procjenitelja ili nalaz i mišljenje sudskog vještaka.

Poreski obveznik može pismeno da se izjasni o izvršenoj procjeni vrijednosti nepokretnosti u roku od osam dana od prijema izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretnosti.

Ako poreski obveznik ospori procijenjenu vrijednost nepokretnosti, a ovlašćeni procjenitelj ili sudski vještak ostane pri svom nalazu, može da se izvrši nova procjena ili vještačenje od strane drugog nezavisnog procjenitelja ili vještaka, o trošku poreskog obveznika.

Procjena vrijednosti nepokretnosti iz stava 4 ovog člana smatra se konačnom.

Način prodaje nepokretnosti

Član 4

Nepokretnost se prodaje na usmenom javnom nadmetanju ili neposrednom pogodbom.

Utvrđivanje početne vrijednosti nepokretnosti

Član 5

Početna vrijednost nepokretnosti utvrđuje se rješenjem koje donosi poreski organ.

Obavještenje o prodaji nepokretnosti

Član 6

Prodaji nepokretnosti pristupa se nakon pravosnažnosti rješenja kojim se utvrđuje vrijednost nepokretnosti.

Poreski organ obavještenjem o prodaji utvrđuje početak postupka prodaje nepokretnosti i uslove prodaje.

Obavještenje o prodaji nepokretnosti dostavlja se poreskom obvezniku, založnim povjeriocima, učesnicima u postupku i licima koja imaju upisano zakonsko pravo preče kupovine.

Objavljivanje i sadržina javog oglasa

Član 7

Javni oglas o prodaji nepokretnosti objavljuje se na oglasnoj tabli, internet stranici poreskog organa i u medijima.

Javni oglas o prodaji nepokretnosti sadrži:

- način, mjesto, datum i sat održavanja prodaje;
- bliži opis i adresu nepokretnosti koja se prodaje;
- utvrđenu početnu vrijednost nepokretnosti;
- iznos obezbijedenog poreskog duga;
- procjenu realnih troškova i drugih izdataka nastalih od početka postupka namirenja;
- rok u kome je kupac nepokretnosti dužan da uplati iznos za koji mu je nepokretnost prodana;
- uslove prodaje nepokretnosti;
- vrijeme razgledanja nepokretnosti;
- naznačenje službenosti i tereta koje preuzima kupac,
- prava trećih lica koja ostaju na nepokretnosti i nakon njene prodaje.

Prodaja nepokretnosti putem usmenog javnog nadmetanja

Član 8

Lica koja su položila jemstvo mogu da učestvuju na usmenom javnom nadmetanju.

Jemstvo iz stava 1 ovog člana polaže se na račun poreskog organa u visini od 10% utvrđene početne vrijednosti nepokretnosti, najkasnije jedan dan prije dana određenog za održavanje usmenog javnog nadmetanja.

Ponuđačima čija ponuda nije prihvaćena jemstvo se vraća u roku koji ne može da bude duži od deset dana, od dana zaključenja usmenog javnog nadmetanja.

Zainteresovani ponuđači imaju pravo da nepokretnost koja je predmet prodaje razgledaju najkasnije do dana održavanja usmenog javnog nadmetanja.

Održavaju se najviše tri usmena javna nadmetanja.

Komisija treba da zakaže prvo usmeno javno nadmetanje na kojem nepokretnost ne može da se proda ispod utvrđene početne vrijednosti nepokretnosti.

Ako nepokretnost nije mogla da se proda na prvom usmenom javnom nadmetanju, Komisija treba na licu mjesta da zakaže drugo usmeno javno nadmetanje.

Na drugom usmenom javnom nadmetanju nepokretnost ne može da se proda po cijeni nižoj od 75% utvrđene početne vrijednosti.

Ako nepokretnost nije mogla da se proda na drugom usmenom javnom nadmetanju, Komisija treba da zakaže treće usmeno javno nadmetanje na kojem se nepokretnost ne može prodati po cijeni nižoj od 50% utvrđene početne vrijednosti.

Izuzetno od st. 6, 8 i 9 ovog člana, nepokretnost može da se proda na prvom usmenom javnom nadmetanju po cijeni nižoj od utvrđene početne vrijednosti nepokretnosti, odnosno po cijeni nižoj od 75% od utvrđene početne vrijednosti na drugom usmenom javnom nadmetanju, odnosno po cijeni nižoj od 50% od utvrđene početne vrijednosti na trećem usmenom javnom nadmetanju, ako se sa tim saglasi poreski obveznik izjavom datom na zapisnik.

Između usmenih javnih nadmetanja treba da protekne najmanje 15 dana.

Tok usmenog javnog nadmetanja

Član 9

Prije početka usmenog javnog nadmetanja Komisija treba da utvrdi li su ispunjeni uslovi za prodaju.

Javno nadmetanje počinje objavljivanjem početne cijene i pozivanjem prisutnih učesnika da se izjasne o prihvatanju objavljene cijene.

Ako najmanje jedan učesnik prihvati objavljenu cijenu, Komisija treba da objavi sljedeću cijenu koja je viša i to najviše za 10% od početne cijene.

Postupak nadmetanja se ponavlja sve dok poslednja objavljena cijena ostane neprihvaćena, nakon čega se javno nadmetanje zaključuje.

Najpovoljniji ponuđač je onaj ponuđač koji je ponudio najvišu objavljenu cijenu, a ako su dva ili više učesnika ponudila najvišu objavljenu cijenu, najpovoljnijim ponuđačem smatra se onaj koji je tu cijenu prvi ponudio.

O toku usmenog javnog nadmetanja sačinjava se zapisnik.

Postupak ostvarivanja prava preče kupovine treba da se sprovede u skladu sa zakonom kojim se uređuje izvršenje i obezbjeđenje.

Usmeno javno nadmetanje može da se održi ako su prisutna najmanje dva ponuđača koja su položila jemstvo.

Izuzetno od stava 8 ovog člana, treće usmeno javno nadmetanje može da se održi i ako je prisutan samo jedan ponuđač koji je položio jemstvo, pod uslovom da su prethodna dva usmena javna nadmetanja bila neuspješna.

Prodaja nepokretnosti neposrednom pogodbom

Član 10

Ako se nepokretnost ne proda po pravilima usmenog javnog nadmetanja, treba da se pristupi prodaji imovine putem neposredne pogodbe.

Poreski organ obavještenjem o prodaji utvrđuje početak postupka prodaje nepokretnosti u skladu sa članom 6 ovog pravilnika.

Ponude za kupovinu nepokretnosti dostavljaju se u pisanom obliku, u zatvorenoj kovrti, i treba da sadrže podatke o ponuđaču, oznaku nepokretnosti i ponuđenu cijenu. Ponuda se smatra blagovremenom ako je primljena od strane poreskog organa najkasnije jedan dan prije dana određenog za održavanje neposredne pogodbe.

U postupku prodaje neposrednom pogodbom mogu da učestvuju samo lica koja su prethodno položila jemstvo u visini od 10% utvrđene početne vrijednosti nepokretnosti, najkasnije do isteka roka za dostavljanje ponuda.

Prodajna cijena nepokretnosti neposrednom pogodbom ne treba da bude niža od jedne trećine utvrđene početne vrijednosti.

Tok neposredne pogodbe

Član 11

Neposredna pogodba se održava i ako učestvuje samo jedan ponuđač koji je položio jemstvo i dostavio ponudu u propisanom roku.

Zainteresovani ponuđači imaju pravo da nepokretnost koja je predmet prodaje razgledaju najkasnije do dana održavanja neposredne pogodbe.

Komisija treba da utvrdi ispunjenost uslova za punovažnost prodaje, izvrši ocjenu pristiglih ponuda i u zapisniku konstatuje najpovoljniju ponudu.

Ponuđač koji ponudi najvišu cijenu smatra se kupcem, a njegova ponuda smatra se prihvaćenom za kupovinu predmetne nepokretnosti.

Ponuđačima čija ponuda nije prihvaćena vratiće se položeno jemstvo, najkasnije deset dana od dana zaključenja prodaje nepokretnosti putem neposredne pogodbe.

U slučaju da ponuđač koji je ponudio najvišu ponudu nije prisutan, imovina se prodaje narednom prisutnom ponuđaču sa najboljom ponudom.

Ako dva ili više ponuđača dostave ponude sa istim najvišim iznosom, Komisija treba da sprovede usmeno nadmetanje među tim ponuđačima.

Ako se imovina ne proda na način iz stava 7 ovog člana, imovina se prodaje ponuđaču koji je ponudu dostavio najranije.

O toku neposredne pogodbe sačinjava se zapisnik.

Zapisnik o prodaji

Član 12

Zapisnik o prodaji sadrži:

- ime i prezime članova komisije za sprovođenje postupka prodaje i zapisničara;
- mjesto, datum i vrijeme početka i zaključenja postupka prodaje;
- način sprovođenja prodaje;
- podatke o nepokretnosti koja je predmet prodaje pojedinačno, sa navođenjem početne vrijednosti;
- podatak o položenom jemstvu i ispunjenosti uslova za prodaju;
- spisak ponuđača i njihove ponuđene cijene za nepokretnost pojedinačno;
- podatke o postignutoj prodajnoj cijeni i kupcu;
- uslove i rok u kome je kupac dužan da uplati cijenu za koju je nepokretnost prodana;
- eventualne primjedbe učesnika u postupku prodaje.

Zapisnik treba da potpišu članovi Komisije, zapisničar, kupac nepokretnosti i ostali učesnici na javnom nadmetanju.

Rješenje o prodaji nepokretnosti

Član 13

Po okončanju prodaje nepokretnosti putem usmenog javnog nadmetanja, odnosno putem neposredne pogodbe, poreski organ donosi rješenje o prodaji nepokretnosti koje se dostavlja svim licima kojima se dostavlja obavještenje o prodaji nepokretnosti, kao i svim učesnicima u nadmetanju.

Kupac treba da iznos postignute cijene za koji mu je prodana imovina, umanjen za iznos položenog jemstva, uplati na uplatni račun poreskog organa u roku od 15 dana od dana zaključenja prodaje imovine.

Prodaja nepokretnosti u slučaju neplaćanja kupca

Član 14

Ako kupac ne uplati iznos postignute cijene za koji mu je prodana imovina u roku iz člana 13 stav 2 ovog pravilnika prodaja se rješenjem proglašava ništavom, a kupac gubi pravo povraćaja položenog jemstva i ne može da bude ponuđač u daljem postupku prodaje te nepokretnosti.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, poreski organ poziva drugog najpovoljnijeg ponuđača, pod uslovom da njegova ponuda nije niža od minimalne vrijednosti dozvoljene ovim pravilnikom, da se izjasni da li kupuje nepokretnost za ponuđeni iznos.

Ako drugi najpovoljniji ponuđač pristane da kupi nepokretnost za ponuđenu cijenu, donosi se rješenje o prodaji nepokretnosti tom ponuđaču, sa rokom uplate od 30 dana od dana zaključenja prodaje.

Ako kupac iz stava 2 ovog člana ne uplati iznos, za koji mu je nepokretnost prodana u ostavljenom roku, prodaja se rješenjem proglašava ništavom, poreski organ nastavlja postupak prodaje nepokretnosti na način i pod uslovima koji su važili za usmeno javno nadmetanje, odnosno neposrednu pogodbu koja se ponavlja.

Predaja nepokretnosti kupcu

Član 15

Nakon što kupac uplati prodajnu cijenu za nepokretnost koja mu je prodana usmenim javnim nadmetanjem, odnosno neposrednom pogodbom, kao i nakon pravosnažnosti rješenja o prodaji iz člana 13 stav 1 ovog pravilnika, poreski organ donosi rješenje kojim se nepokretnost predaje kupcu i vrši upis prava svojine u katastar nepokretnosti u korist kupca.

Rješenje iz stava 1 ovog člana dostavlja se svim licima kojima se dostavlja i obavještenje o prodaji, kao i organu uprave nadležnom za poreske poslove.

Poreski obveznik treba da nepokretnost preda kupcu u roku od osam dana od dana dostavljanja rješenja o predaji nepokretnosti, ako sporazumom sa kupcem nije drugačije određeno.

Nepokretnost se predaje kupcu u državinu uz prisustvo ovlašćenog službenog lica i dva svjedoka, o čemu se sastavlja zapisnik koji potpisuju sva prisutna lica.

Primjerak zapisnika uručuje se kupcu nepokretnosti i poreskom obvezniku na licu mjesta.

Raspoređivanje sredstava od prodaje nepokretnosti

Član 16

Sredstva ostvarena prodajom nepokretnosti koriste se za namirenje svih lica koja imaju pravo na to, o čemu poreski organ donosi rješenje o raspoređivanju i prenosu sredstava od prodaje nepokretnosti.

Rješenjem iz stava 1 ovog člana poreski organ nalaže da se iz katastra nepokretnosti ili drugih javnih evidencija brišu upisana prava i tereti, osim prava i tereta koji ostaju na nepokretnosti i poslije predaje nepokretnosti kupcu, odnosno koje je kupac preuzeo.

Prenos sredstava vrši se u roku od 30 dana od dana donošenja rješenja.

Procjena stvari

Član 17

Poreski organ prilikom procjene pokretnih stvari može da angažuje stručno lice, pribavi izvještaj o cijeni od odgovarajućih organa i institucija ili sporazumno utvrdi vrijednost sa poreskim dužnikom, u skladu sa zakonom kojim se uređuje izvršenje i obezbjeđenje.

Vrijednost svake pokretne stvari procjenjuje se pojedinačno.

Način i oglašavanje prodaje

Član 18

Prodaja zaplijenjenih pokretnih stvari vrši se po isteku roka od 15 dana od dana popisa, uz prethodno izvršenu procjenu.

Prodaja pokretnih stvari vrši se putem usmenog javnog nadmetanja ili neposrednom pogodbom između kupca i poreskog organa.

Poreski organ obavještenjem o prodaji utvrđuje početak postupka prodaje pokretnih stvari i uslove prodaje, a javni oglas o prodaji objavljuje se na način propisan članom 7 stav 1 ovog pravilnika.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, oglašavanje u medijima vrši se samo ako je procijenjena vrijednost pokretne imovine veća od 10.000 eura.

Prodaja stvari objaviće se najkasnije 15 dana prije održavanja ročišta za javnu prodaju.

Način prodaje stvari određuje poreski organ, vodeći računa o postizanju najpovoljnije cijene.

Određivanje načina prodaje

Član 19

Prodaja putem usmenog javnog nadmetanja određuje se za pokretne stvari veće vrijednosti, kada može da se očekuje da će se prodati po višoj cijeni od cijene koja bi se postigla prodajom putem neposredne pogodbe.

Poreski organ treba da odredi prodaju zaplijenjenih pokretnih stvari putem neposredne pogodbe, bez obaveze prethodnog javnog oglašavanja, u sljedećim slučajevima:

- ako je zaplijenjena roba kvarljiva;
- ako biohemijska i druga svojstva robe onemogućavaju njeno adekvatno skladištenje i čuvanje;
- ako bi troškovi skladištenja ili obezbjeđenja robe bili nesrazmjerno visoki u odnosu na vrijednost imovine;
- ako postoji opasnost od znatnog pada cijene popisane imovine;

Kvarljivom robom iz stava 2 alineja 1 ovog člana smatra se roba čiji rok upotrebe, prema deklaraciji proizvođača, ističe u roku od 45 dana od dana oduzimanja.

Obim prodaje

Član 20

Ako su pokretne stvari djeljive, predmet prodaje je samo dio pokretnih stvari koji je neophodan da se izmiri poreska obaveza.

Svaka pokretna stvar prodaje se pojedinačno, putem usmenog javnog nadmetanja ili neposredne pogodbe.

Ako pokretne stvari nijesu djeljive, višak novčanih sredstava ostvaren prodajom, nakon izmirenja poreske obaveze i potraživanja svih lica koja imaju pravo na namirenje, stavlja se na raspolaganje poreskom obvezniku.

Uslovi za usmeno javno nadmetanje

Član 21

Usmeno javno nadmetanje može da se održi ako su prisutna najmanje dva ponuđača koja su položila jemstvo.

Ako na usmenom javnom nadmetanju nije ispunjen uslov iz stava 1 ovog člana, usmeno javno nadmetanje se ponovo oglašava u roku od osam dana od dana za koji je bilo zakazano prethodno usmeno javno nadmetanje.

Na usmenom javnom nadmetanju na kome se prodaju pokretne stvari čija je pojedinačna procijenjena vrijednost veća od 2.000 eura, mogu da učestvuju samo lica koja polože jemstvo, u visini od 10% procijenjene vrijednosti pokretnih stvari, najkasnije jedan dan prije održavanja usmenog javnog nadmetanja.

Ponuđačima čija ponuda nije prihvaćena jemstvo se vraća u roku koji ne može da bude duži od deset dana po zaključenju usmenog javnog nadmetanja.

Redosljed usmenog javnog nadmetanja

Član 22

Na prvom usmenom javnom nadmetanju pokretna stvar ne može da se proda po cijeni nižoj od procijenjene vrijednosti.

Ako pokretna stvar ne bude prodana na prvom usmenom javnom nadmetanju, Komisija će na licu mjesta zakazati drugo usmeno javno nadmetanje.

Na drugom usmenom javnom nadmetanju pokretna stvar ne može da se proda po cijeni nižoj od 65% procijenjene vrijednosti.

Ako se pokretna stvar nije mogla prodati na drugom usmenom javnom nadmetanju, Komisija će zakazati treće usmeno javno nadmetanje na kojem pokretna stvar ne može da se proda po cijeni nižoj od 50% procijenjene vrijednosti.

Pokretne stvari se mogu prodati na prvom usmenom javnom nadmetanju po cijeni nižoj od procijenjene vrijednosti, odnosno po cijeni nižoj od 65% procijenjene vrijednosti na drugom usmenom javnom nadmetanju, odnosno po cijeni nižoj od 50% procijenjene vrijednosti na trećem usmenom javnom nadmetanju, ako se sa tim saglasi poreski obveznik izjavom datom na zapisnik.

Između usmenih javnih nadmetanja treba da protekne najmanje 15 dana.

Prodaja neposrednom pogodbom

Član 23

Ako se prodaja sprovodi putem neposredne pogodbe, pokretna stvar se ne može prodati po cijeni nižoj od 50% procijenjene vrijednosti.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, pokretne stvari mogu da se prodaju i uz saglasnost poreskog obveznika i po cijeni nižoj od 50% procijenjene vrijednosti, ali ne nižoj od jedne trećine procijenjene vrijednosti.

Izuzetno od st. 1 i 2 ovog člana, ako se prodaja pokretne stvari sprovodi putem neposredne pogodbe iz člana 19 stav 2 ovog pravilnika, prodajna cijena postaje predmet dogovora između poreskog organa i kupca.

Ponude za kupovinu pokretnih stvari treba da se dostave u pisanom obliku, u zatvorenoj kovrti osim u slučaju iz člana 19 stav 2 ovog pravilnika.

Posebna pravila prodaje i zapisnik

Član 24

Postupak prodaje zaplijenjenih stvari prekida se kada postignuta cijena dostigne visinu poreskog duga i troškova postupka, a preostale stvari vraćaju se poreskom obvezniku.

Pokretne stvari na usmenom javnom nadmetanju ili putem neposredne pogodbe kupuju se u viđenom stanju, bez mogućnosti naknadnog vraćanja.

O toku usmenog javnog nadmetanja, odnosno neposredne pogodbe i izvršenoj prodaji pokretnih stvari, sastavlja se zapisnik.

Zapisnik potpisuju članovi Komisije, zapisničar, kupac pokretnih stvari i ostali učesnici u postupku prodaje.

Obaveze kupca i posljedice neplaćanja

Član 25

Kupac treba da plati prodajnu cijenu u roku od osam dana od dana dostavljanja zapisnika o prodaji i da, bez odlaganja, preuzme stvar nakon izvršenog plaćanja.

Kupac postaje vlasnik stvari u momentu preuzimanja.

Ako kupac ne izvrši uplatu iznosa za koji mu je pokretna stvar prodana u roku iz stava 1 ovog člana, prodaja se u odnosu na tog kupca proglašava ništavom, a kupac gubi pravo na povraćaj položenog jemstva i ne može da učestvuje kao ponuđač u daljem postupku prodaje te stvari.

Izdavanje računa o prodaji stvari

Član 26

Kada su zaplijenjene stvari prodane, poreski organ kupcu treba da izda račun o prodaji imovine, nakon izvršene uplate iznosa za koji mu je pokretna stvar prodana.

Račun iz stava 1 ovog člana potvrđuje izvršenu uplatu i postojanje pravnog osnova za sticanje prava svojine kupovinom stvari u postupku prinudne naplate poreza.

Ustupanje zaplijenjenih pokretnih stvari

Član 27

Ako prodaja zaplijenjenih pokretnih stvari nije uspjela putem usmenog javnog nadmetanja ili neposrednom pogodbom, pokretne stvari mogu da se ustupe državi Crnoj Gori, uz prethodnu pisanu saglasnost poreskog dužnika.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, pokretne stvari iz člana 19 stav 2 mogu da se ustupe bez saglasnosti poreskog dužnika državnom organu, organu lokalne uprave, javnoj ustanovi ili Crvenom krstu Crne Gore, uz prethodnu saglasnost organa državne uprave nadležnog za poslove finansija, odnosno nadležnog organa jedinice lokalne samouprave, radi sprječavanja propadanja robe ili nastanka štete.

U slučaju ustupanja zaplijenjenih pokretnih stvari, poreski organ donosi rješenje o prenosu pokretnih stvari, a poreski dug poreskog dužnika se umanjuje za iznos jedne trećine procijenjene vrijednosti ustupljene stvari.

Dan donošenja rješenja o prenosu pokretnih stvari smatra se danom plaćanja poreza poreskog dužnika.

Shodna primjena

Član 28

Na prodaju pokretnih stvari shodno se primjenjuju čl. 9 i 11 ovog pravilnika, u dijelu koji se odnosi na tok usmenog javnog nadmetanja i neposredne pogodbe.

Član 29

Danom stupanja na snagu ovog pravilnika prestaje da važi Pravilnik o načinu prodaje imovine poreskog obveznika u postupku prinudne naplate („Službeni list RCG”, br. 36/05, 73/05 i 33/06).

Stupanje na snagu

Član 30

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore”.

Broj: 10/040/26-16224/4

Podgorica, 19. maja 2026. godine

Ministar,
mr **Novica Vuković**, s.r.