



Budva, 12.02.2026. godine

Predsjedniku Vlade Crne Gore

Gospodinu Milojku Spajiću

Ministru unutrašnjih poslova

Gospodinu Danilu Šaranoviću

Poštovani gospodine Spajiću

Poštovani gospodine Šaranoviću

U ime NVO „Internacionalna dijaspora u Crnoj Gori“ obraćamo vam se radi dobijanja vašeg mišljenja povodom primjene novog Zakona o strancima, koji je stupio na snagu 17.01.2026. godine.

Naše dileme i nedoumice odnose se na sljedeće:

- **Dozvola za privremeni boravak i rad**

Naime, iz Zakona o strancima se ne može jasno utvrditi od kojeg trenutka bi trebalo da se primenjuje član Zakona vezan za dostavljanje uvjerenja iz Poreske uprave o uplaćenim porezima i doprinosima u iznosu od najmanje 5.000 EUR na godišnjem nivou prilikom produženja dozvole za boravak i rad. Želim da vas upoznam da su područne jedinice i filijale MUP – a već započele sa traženjem dostavljanja takve vrste potvrde za 2025.g. iz Poreske uprave, a podzakonski akti nisu još uvijek donijeti niti obnovljeni kao što je Zakonom predviđeno, i to u roku od 12 mjeseci od dana stupanja Zakona na snagu. Na ovaj način, time što od stranaca zahtijevaju dostavljanje potvrda Poreske uprave o uplaćenim porezima i doprinosima u iznosu od najmanje 5.000 EUR, može se jasno konstatovati da područne jedinice i filijale MUP-a retroaktivno primjenjuju ovu zakonsku odredbu. A, kao što ste i sami upoznati, retroaktivna primjena propisa je u suprotnosti s Ustavom Crne Gore, što znači da Ministarstvo unutrašnjih poslova u svom postupanju djeluje suprotno Ustavu Crne Gore, kao najvećem pravnom aktu ove države.

Želim da naglasim da je, u ovom trenutku, za veliki broj porodica ovakva situacija vanredna i djeluje bezizlazna i da će veliki broj stranaca biti prinuđen da zaštitu svojih prava traži kroz pokretanje žalbenog postupka, odnosno upravnog spora pred Upravnim sudom, kao i pokretanje inicijative pred Ustavnim sudom za ocjenu zakonitosti i ustavnosti pojedinih odredaba Zakona o strancima. Po našim saznanjima, ovakvih žalbenih postupaka i upravnih sporova će biti na stotine.

Takođe, ovom prilikom vas molim da nam Ministarstvo unutrašnjih poslova dodatno razjasni da li se u poreze i doprinose od 5.000 EUR računaju sve vrste poreza i doprinosa, kao što su: porez na dohodak, porez na dobit, porez na podizanje dividende, PDV, porezi na nekretnine i automobile koji su u vlasništvu firme ili preduzetnika, prirezi i ostale obaveze (opštinske takse itd)?

Ono što je jako bitno jeste razjasniti član 70 stav 4 Zakona, koji glasi: „Dozvola za privremeni boravak i rad za preduzetnike i izvršne direktore u privrednim društvima u kojima su oni jedini vlasnici ili vlasnici više od 51% kapitala može se produžavati dok ispunjavaju uslove iz člana 43 ovog zakona i dokaz o izvršenim obavezama po osnovu poreza i doprinosa u minimalnom iznosu od 5.000 eura na godišnjem nivou.“, u smislu na koji period se odnosi ovaj iznos od 5.000 EUR – da li na period važenja dozvole koja ističe i koja se obnavlja ili na period od jedne kalendarske godine? Prilikom tumačenja ove odredbe, treba imati u vidu da je članom 82 stav 1 Zakona propisano: „Zahtjev za produženje dozvole za privremeni boravak i rad stranac ili poslodavac podnosi Ministarstvu u mjestu boravka stranca, najranije u roku od 60, a najkasnije u roku od 30 dana prije isteka roka važenja dozvole za privremeni boravak i rad.“ Ovo znači da će se traženi iznos od 5.000 EUR plaćenih poreza i doprinosa ustvari odnositi na period od 10 a ne 12 mjeseci, odnosno podnosilac zahtjeva za produženje dozvole za boravak i rad će ovih 5.000 EUR morati da ima uplaćene za period od 10 mjeseci. Dodatno, a ne manje bitno, jeste činjenica da se završni računi predaju do 31. marta tekuće za prethodnu godinu te da se porez na dobit privrednog društva za prethodnu godinu uprava plaća u tom periodu.

- **Raspolaganje pravom nad nepokretnošću**

Takođe, značajne dileme i nedoumice postoje i kod regulisanja dozvole za privremeni boravak radi korišćenja i raspolaganja pravom na nepokretnosti koju stranac posjeduje u Crnoj Gori. Postavlja se pitanje da li je moguće dobiti dozvolu za privremeni boravak ukoliko je u vlasništvu podnosioca zahtjeva više objekata u ukupnom iznosu većem od 150.000 EUR a pri tome svaki od objekata pojedinačno ima cijenu manju od 150.000 EUR? Ili isključivo jedan objekat mora imati najmanju vrijednost od 150.000 EUR? Da li će u slučaju suvlasništva nad nepokretnošću, iznos od 150.000 EUR da se vezuje za cijelu nekretninu ili za suvlasnički udio u vrijednosti nekretnine?

Željeli bi da podsjetimo da je članom 56 stav 2 Zakona propisano: „Dozvola iz stava 1 ovog člana može se izdati strancu koji je suvlasnik najmanje $\frac{1}{2}$ nepokretnosti“. Dakle, osnovni uslov je da je vrijednost nepokretnosti najmanje 150.000 EUR i da je stranac jedan od najviše 2 suvlasnika takve nepokretnosti. Znači li to da 2 lica, svaki sa učešćem od 75.000 EUR mogu zajedno kupiti nepokretnost u vrijednosti od 150.000 EUR, svaki od njih biti suvlasnik $\frac{1}{2}$ nepokretnosti i na osnovu te nepokretnosti, i svaki od njih dobiti dozvolu za boravak kao suvlasnik te nepokretnosti? Ili će se smatrati da svaki posjeduje nekretninu u iznosu samo od 75.000 EUR i da ne ispunjava uslove za dobijanje dozvole za boravak?

Ovom prilikom ukazujemo da nepokretnost, na osnovu koje se traži dozvola za boravak, može biti kupljena značajno ranije, u nekom prethodnom periodu (10 ili 15 godina ranije). Činjenica je da se vrijednost nepokretnosti stalno mijenja zavisno od situacije na tržištu. Zakon predviđa da se vrijednost nepokretnosti određuje na osnovu rješenja o uplati poreza na promet nepokretnosti izdatog od strane organa lokalne uprave nadležnog za naplatu poreza. Onda se nameće zaključak da rješenje o uplati poreza na promet od prije 10 godina ne može da služi

kao odgovarajući dokaz o trenutnoj vrijednosti nekretnine, jer su cijene na tržištu nekretnina u prethodnih 10 godina u velikoj mjeri porasle.

Postavlja se i pitanje da li rješenje o uplati godišnjeg poreza na nepokretnost može biti dokaz o vrijednosti nekretnine? Ako da, onda možemo zaključiti da se vrijednost određuje na osnovu katastarske vrijednosti. Međutim, izvjesno je da je katastarska vrijednost po pravilu značajno manja od tržišne vrijednosti. To znači da može postojati velika razlika između tržišne vrijednosti objekta (koja se primjenjuje za obračun poreza na promet nepokretnosti) i vrijednosti objekta iz obračuna godišnjeg poreza na nepokretnost (katastarska vrijednost koja je značajno niža od tržišne), što daje različita zakonska prava starom i novom kupcu nepokretnosti, bez obzira na trenutnu tržišnu vrijednost objekta, a šta može izgledati diskriminišuće i suprotno Ustavu Crne Gore.

Da li se razmatra mogućnost da se trenutna vrijednost nepokretnosti obračunava po nalazu i mišljenju sudskog vještaka za procjenu nepokretnosti, kao u slučaju s obračunom poreza na promet nepokretnosti?

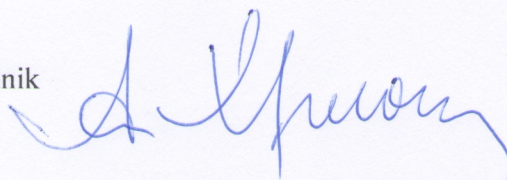
Još jedno logično pitanje se ovdje postavlja. Ako je nepokretnost kupljena direktno od investitora koji je pravno lice, onda se ne plaća porez na promet i organ lokalne uprave ne može izdati nikakvo rješenje. Koji dokument može služiti kao dokaz vrijednosti u ovoj situaciji, pogotovo ako još nije nastala zakonska obaveza na obračun godišnjeg poreza na nepokretnost?

Ukoliko je vlasnik nepokretnosti kupio relativno jeftinu nekretninu a potom uložio velika novčana sredstva u renoviranje / dogradnju iste, ili je kupio plac i izgradio objekt, - koji dokument može služiti kao dokaz stvarnoj vrijednosti ove nepokretnosti?

Uvjereni smo da ćete prepoznati ozbiljnost iznesenih dilema i nedoumica, te da ćete preduzeti hitne i konkretne korake kako bi se osigurala jasna, ujednačena i zakonita primjena novog Zakona o strancima. Očekujem vaš odgovor i spremnost na dalji dijalog radi zaštite pravne sigurnosti i interesa svih na koje se ovaj zakon odnosi, kao i sprečavanja odlaska velikog broja stranaca od kojih je Crna Gora imala i dalje ima samo koristi.

S poštovanjem,

Predsjednik



Alexander Khrgian, dr. prava

+38267195007 khrgian@gmail.com

Budva, Trg Slobode, zgrada Banex, ofis broj 2, 85310