



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 02-20-420-UPI-102/26-1

Hoseth Kjetil i Njosen Gro

ОПШТИНА ТАРНА

19.05.2026

29.05.2026

Adresa: Trg Maršala Tita, br.2  
Herceg Novi, Crna Gora  
tel: +382 031 321 052.  
fax: +382 031 323 517.  
www.hercegnovi.me  
Herceg Novi, 05.05.2026.g.

### ОБАВЈЕШТЕНЈЕ О РЕЗУЛТАТИМА ИСПITNOG POSTUPKA

Dana **11.03.2026.** godine obratili ste se Upravi lokalnih javnih prihoda sa Zahtjevom za obračun naknade za urbanu sanaciju legalizaciju dijela objekta 1, BRGP 558 m<sup>2</sup>, spratnosti Su+P+1+Pk, etažno razrađen na **PD1-Su-neto površine 46m<sup>2</sup>**, pomoćne zgrade objekta2, BRGP 39 m<sup>2</sup>, spratnosti P, stambene namjene etažno razrađen na **PD1-Po-neto površine 30m<sup>2</sup>**, vlasnika Hoseth Kjetil i Njosen Gro, na lokaciji Bajkovina, Igalo, u zahvatu IID Prostorno urbanističkog plana OHN („Sl.List CG“ br.76/25) i PUP OHN („Sl.List CG“ br.52/18 i 04/19), katastarska parcela **22/88 KO Sutorina**, Opština Herceg Novi, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta. Poštujući odredbe člana 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14, 020/15, 040/16, 037/17) **obavještavamo** Vas da je potrebno da se izjasnite o rezultatima ispitnog postupka prije donošenja upravnog akta shodno članu 14 Zakona o upravnom postupku.

Obračun je izvršen na osnovu dostavljene dokumentacije koju čine: Izvještaj revidenta „SPITFAJER“ d.o.o. Podgorica, od februara, 2026.g. i Izjava revidenta od 13.02.2026.godine; Kopija ovjere elaborata geodetskog snimanja od 15.06.2018.g. koji je izdala Uprava za nekretnine PJ Herceg Novi br.953-109-UPI-188/2007-2 za kat.parc.br. 22/88 KO Sutorina, koji je izradio „ZONING“ d.o.o. Herceg Novi od 26.05.2007.g.; Kopija ovjere elaborata geodetskog snimanja od 17.05.2018.g. koji je izdala Uprava za nekretnine PJ Herceg Novi br.953-109-UPI- /2018-2 za kat.parc.br. 22/88 KO Sutorina, koji je izradio „ZONING“ d.o.o. Herceg Novi od aprila 2018.g.; Geodetski elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima, na katastarskoj parceli broj 22/88 KO Sutorina, objekat 1, koji je izradio „ZONING“ d.o.o. Herceg Novi od aprila 2018.g., evidentirano u spisak prijava 58/18; Geodetski elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima, na katastarskoj parceli broj 22/88 KO Sutorina, objekat 2, koji je izradio „ZONING“ d.o.o. Herceg Novi, br.02-24/2018, od 04.05.2018.g., evidentirano u spisak prijava 44/07; Prepisa Lista nepokretnosti br.1587 za KO Sutorina, Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi, sa sajta od 03.03.2026.g.; Službeno pribavljen: Prepis Lista nepokretnosti br.1587 za KO Sutorina, Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi, sa sajta od 12.03.2026.g.;

Shodno obračunu ovog organa br. **02-20-420-UPI-102/26** od **11.03.2026.g.** koji Vam dostavljamo u prilogu Obavještenja utvrđeno je da neto korisna površina objekta za koji se plaća naknada iznosi **76m<sup>2</sup>**. Primjenom odredbi Odluke o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 03/26) utvrđeno je iznos od **7.220,00€**.

**U slučaju plaćanja na rate članom 12 Odluke o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 03/26) je propisano da je:**

**-maksimalan broj rata koji je dozvoljen 120 ili kraći na zahtjev stranke;**

**-stranka dostavlja procjenu nekretnine u roku od 10 (deset) dana od dana kada podnese zahtjev da plaćanje izvrši u jednakim mjesečnim ratama, saglasnost supružnika na sklapanje Ugovora o hipoteci ukoliko je imovina stečena u braku, osnov sticanja nepokretnosti ;**

**-za fizička lica - vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga, po izboru hipotekarnog povjerioca.**

Procedura u konkretnom slučaju podrazumjeva da se Uprava lokalnih javnih prihoda obrati Notarskoj komori koja rješenjem dodjeljuje Notara na teritoriji Opštine Herceg Novi, nakon čega se kompletirana dokumentacija dostavlja i u zakazanom terminu kod dodjeljenog Notara ugovor zaključuje.

Ovim putem Vas takođe obavještavamo da je na snagu stupio Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Službeni list Crne Gore", br. 56/13, 13/18, 67/19 i 33/26).

Članom 26č navedenog zakona je definisano da se Postupci legalizacije bespravno izgrađenih objekata na Području Kotora i zaštićene okoline, započeti u skladu sa posebnim zakonom, prekidaju do donošenja Menadžment plana i Studije zaštite a koji zakon se odnosi i na područje Opštine Herceg Novi.

Kako je postupak legalizacije pokrenut pred nadležnim Sekretarijatom Opštine Herceg Novi a jedan od uslova je i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju koji postupak se vodi kod Uprave lokalnih javnih prihoda **ovim putem se vlasnik bespravnog objekta upoznaje sa sledećim činjeničnim stanjem:**

Kako je postupak legalizacije pokrenut pred nadležnim Sekretarijatom Opštine Herceg Novi a jedan od uslova je i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, ovim putem se vlasnik bespravnog objekta upoznaje sa sledećim činjeničnim stanjem – da se prema navedenim zakonskim izmjenama neće moći okončati postupak legalizacije koji je započet kod nadležnog Sekretarijata za urbanizam i građevinsku inspekciju i da je potrebno da se stranka izjasni da li želi da nastavi postupak pred ovim organom u kom slučaju će prvostepeni javnopravni organ rješenjem utvrditi iznos naknade koji iznos će biti prihvaćen nakon što se postupci legalizacije nastave pred nadležnim Sekretarijatom ili da odustane od podnijetog zahtjeva u kom slučaju će ovaj organ donijeti rješenje kojim se postupak obustavlja.

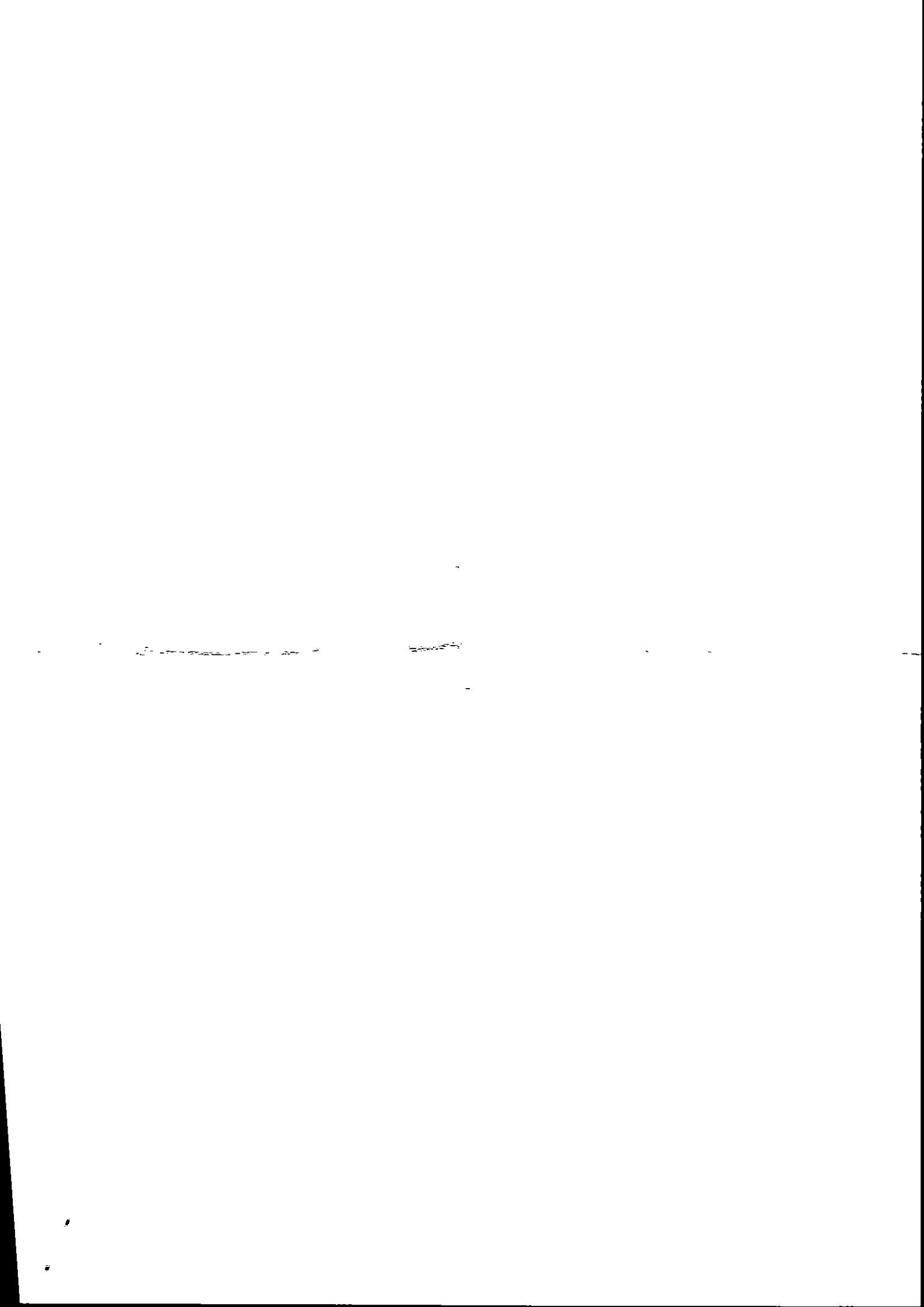
**Izjašnjenje u vezi sa navodima iz Obavještenja o rezultatima ispitnog postupka možete dostaviti u pisanoj formi ili na zapisniku u kancelariji Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi, Trg Maršala Tita br.4 u roku od 3 (tri) dana od dana prijema shodno članu 112 stav 1 Zakona o upravnom postupku. Shodno članu 12 stav 5 Odluke Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu, kao i da se postupak nastavi iako je na snagu stupio Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora pred Upravom lokalnih javnih prihoda.**

S poštovanjem,

Koordinator za utvrđivanje i naplatu naknada

  
Relja Vidaković

Dostavljeno: -Vlasniku bespravnog objekta  
-arhiva





Crna Gora  
Opština Herceg Novi  
Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 02-20-420-UPI-102/26

Adresa: Trg Maršala Tita, br.2  
Herceg Novi, Crna Gora  
tel: +382 031 321 052.  
fax: +382 031 323517.  
www.hercegnovi.me

Herceg Novi, **11.03.2026.g.**

Za: **Hoseth Kjetil i Njosen Gro**

**Predmet: Obračun iznosa naknade za urbanu sanaciju**

U postupku legalizacije objekta u predmetu **Hoseth Kjetil i Njosen Gro** dostavljamo Vam konačan Obračun iznosa naknade za urbanu sanaciju.

Vlasnici bespravnog objekta **Hoseth Kjetil i Njosen Gro** su dostavili Upravi lokalnih javnih prihoda zahtjev za obračun kopije sledećih dokumenata:

- Izveštaj revidenta „SPITFAJER“ d.o.o. Podgorica, od **februara, 2026.g.** i Izjava revidenta od **13.02.2026.godine;**
- Kopija ovjere elaborata geodetskog snimanja od **15.06.2018.g.** koji je izdala Uprava za nekretnine PJ Herceg Novi br.**953-109-UPI-188/2007-2** za kat.parc.br. **22/88 KO Sutorina**, koji je izradio „ZONING“ d.o.o. Herceg Novi od **26.05.2007.g.;**
- Kopija ovjere elaborata geodetskog snimanja od **17.05.2018.g.** koji je izdala Uprava za nekretnine PJ Herceg Novi br.**953-109-UPI- /2018-2** za kat.parc.br. **22/88 KO Sutorina**, koji je izradio „ZONING“ d.o.o. Herceg Novi od **aprila 2018.g.;**

-Geodetski elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima, na katastarskoj parceli broj **22/88 KO Sutorina**, objekat 1, koji je izradio „ZONING“ d.o.o. Herceg Novi od **aprila 2018.g.**, evidentirano u spisak prijava **58/18;**

-Geodetski elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima, na katastarskoj parceli broj **22/88 KO Sutorina**, objekat 2, koji je izradio „ZONING“ d.o.o. Herceg Novi, br.02-24/2018, od **04.05.2018.g.**, evidentirano u spisak prijava **44/07;**

- Prepisa Lista nepokretnosti br.1587 za KO Sutorina, Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi, sa sajta od **03.03.2026.g.;**  
**i to za:** Legalizaciju dijela objekta 1, BRGP 558 m<sup>2</sup>, spratnosti Su+P+1+Pk, etažno razrađen na **PD1-Su-neto površine 46m<sup>2</sup>**, pomoćne zgrade objekta2, BRGP 39 m<sup>2</sup>, spratnosti P, stambene namjene etažno razrađen na **PD1-Po-neto površine 30m<sup>2</sup>**, vlasnika Hoseth Kjetil i Njosen Gro, na lokaciji Bajkovina, Igalo, u zahvatu IID Prostorno urbanističkog plana OHN („Sl.List CG“br.76/25) i PUP OHN („Sl.List CG“br.52/18 i 04/19), katastarska parcela **22/88 KO Sutorina**, Opština Herceg Novi, izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta;  
Iz dostavljene dokumentacije su utvrđene primjenom propisa neto korisne površine objekta.

Službeno pribavljen:

- Prepis Lista nepokretnosti br.1587 za **KO Sutorina**, Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi, sa sajta od **12.03.2026.g.;**

Objekat se nalazi u III (trećoj) zoni.

**OBRAČUN POVRŠINA OBJEKTA I NAKNADE ZA ISTU:**

**ZONA III**

OBJEKAT i ETAŽA	POVRŠINA (iznos u m <sup>2</sup> )
Objekat 1-PD1-Su-stambena namjena	46m <sup>2</sup>
Objekat 2-PD1-Po-stambena namjena	30m <sup>2</sup>
	76m <sup>2</sup>

Iznos naknade po m2 neto površine bespravnog objekta, obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, koeficijenta opremljenosti po zonama, na koje se dodaju troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom i iznosi **za III Zonu: 95,00 €**

Površine za koje se vrši obračun	površina m <sup>2</sup>	N (naknada) za urbanu sanaciju zemljišta €/m <sup>2</sup> 95€	Ukupna naknada N za objekat izražen u €
<b>PD1-Su-stambena namjena</b>	46m <sup>2</sup>	95 €	4.370,00€
<b>PD1-Po-stambena namjena</b>	30m <sup>2</sup>	95 €	2.850,00€
<b>UKUPNO:</b>			7.220,00€
Umanjenje za jednokratno plaćanje (15%)			1.083,00€
<b>UKUPNO:</b>	76m <sup>2</sup>	95 €	6.137,00€

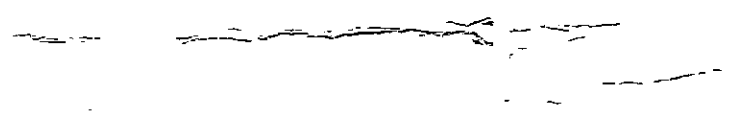
Neto korisna površina dijela objekta 1 i objekta 2 za koju se plaća naknada iznosi **76m<sup>2</sup>**, a naknada po obračunu za jednokratno plaćanje iznosi **6.137,00 €** i uplaćuje se na žiro račun Opštine Herceg Novi **520-90662340-85** sa pozivom na broj rješenja i naznakom naknada za urbanu sanaciju.

Koordinator za izvršavanje i naplatu naknada

**Rela Vidaković**



100  
100  
100



100