



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 02-20-420-UPI-134/26

Za: "PAVGORD CG" d.o.o. Herceg Novi

Predmet: Obračun iznosa naknade za građenje

U postupku izgradnje kolektivno/gradskog objekta u predmetu "Pavgord CG" d.o.o. Herceg Novi dostavljamo Vam konačan Obračun iznosa naknade za građenje.

Dana 07.07.2026.g. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je ovom organu uputio zahtjev br: UPI 06-333/26-1029/16 od 01.07.2026.g., radi izdavanja dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje objekta kolektivno stanovanja i turističkog apartmanskog bloka 3*, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 734/2 KO Baošići, u zahvatu Izmjene i dopuna PUP Herceg Novi; Dostavljen je Glavni projekat koji je izradio „Biro OSNOVA“ d.o.o. Podgorica ovjeren 12.06.2026.g., elektronskim potpisom projektanta i elektronskim potpisom revidenta „Spitfajer“ d.o.o. Podgorica, Izvještaj o reviziji br. R 258 od 20.05.2026.g., u zaštićenoj digitalnoj formi;

i to za: izgradnju objekta kompleksa kolektivnog stanovanja i turistički apartmanski blok (3 zvjezdice), na lokaciji koju čini kat.parc. br. 734/2 KO Baošići, u zahvatu Izmjene i dopuna PUP Herceg Novi; u skladu sa urbanističko- tehničkim uslovima broj: 06-333/25-10620/8 od 16.10.2025.g. izdate od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;

Službeno pribavljen:

- Prepis Lista nepokretnosti br.1194 za KO BAOŠIĆI, Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi, sa sajta od 08.07.2026.g.;
- Izvod sa Portala poreske uprave Crne Gore od 07.08.2026.g.,

Iz ovjerene projektne dokumentacije su utvrđene primjenom propisa neto korisne površine objekta.

Objekat se nalazi u I (prvoj) zoni.

OBRAČUN POVRŠINA OBJEKTA I NAKNADE ZA ISTU

ZONA I

Objekat/ etaže	A	B	C	D	UKUPNO
PODRUM-Po-2					1421,72 m ²
PODRUM-Po-1					1485,67 m ²
UKUPNO					2907,39 m ²

Podzemni dio objekta koji se ne obračunava je 2907,39 m².

Objekat/namjena/ etaže	A-stanovanje	B-stanovanje	C-stanovanje	D-turizam	UKUPNO
PRIZEMLJE-P	170,59 m ²	172,96 m ²	186,60 m ² turizam	230,02 m ²	
SPRAT1	174,78 m ²	166,56 m ²	201,09 m ²	212,11 m ²	
SPRAT2	174,78 m ²	166,56 m ²	201,09 m ²	211,12 m ²	
SPRAT3	174,78 m ²	166,56 m ²	201,09 m ²	209,77 m ²	
SPRAT4	114,34 m ²	166,56 m ²	134,54 m ²	82,89 m ²	
SPRAT5	114,82 m ²	79,51 m ²			
UKUPNO	924,09 m ²	918,71 m ²	924,41 m ²	945,91 m ²	3.713,12 m ²

Nadzemni dio površina koje se obračunavaju po objektima je 3.713,12 m².

OTKACHA TABLA 17.07.2026
27.07.2026
Adresa: Trg Maršala Tita, br.2
Herceg Novi, Crna Gora
tel: +382 031 321 052.
fax: +382 031 323517.
www.hercegnovi.me
Herceg Novi, 08.07.2026.g.

Ukupna neto površina objekta-kompleksa je **6.620,51 m²**, koji su namjenjeni stanovanju i turizmu.

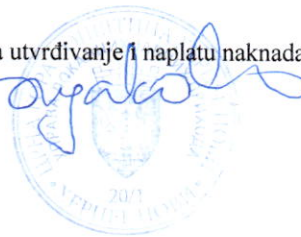
Neto površina namjenjena stanovanju je 2.580,61 m², koju čini 17 jednosobnih stanova, i 26 garsonjera-ukupno 43 stambene jedinice;

Neto površina namjenjena turizmu je 1.132,51 m², i čini je 15 apartmanskih jedinica.

POVRŠINE ZA KOJE SE VRŠI OBRAČUN	površina m ²	N (naknada) za uređenje građevinskog zemljišta €/m ² u I zoni	Ukupna naknada N za objekat izražen u €
STANOVANJE (prizemlje), Izgradnja 100 %, do 300 m²,	300m²	172,50 €/m²	51.750,00€
STANOVANJE, TURIZAM (prizemlje, sprat1, sprat2, sprat 3, sprat4, sprat5) Izgradnja 100 %, preko 300 m²,	3.413,12 m²	172,50 €/m²*1,3= 224,25 €/m²	765.392,16€
UKUPNO:			817.142,16€
Umanjenje za jednokratno plaćanje (15%)			122.571,32€
UKUPNO:	3.713,12 m²		694.570,84€

Neto korisna površina objekta za koju se plaća naknada je 3.713,12 m² za stanovanje i turizam, pa naknada po obračunu za jednokratno plaćanje iznosi **694.570,84€** i uplaćuje se na žiro račun Opštine Herceg Novi **520-90623906-54 za pravna lica**, a za fizička lica žiro račun Opštine Herceg Novi **520-90623932-73 na Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.**

Koordinator za utvrđivanje i naplatu naknada
Rela Vidaković





Crna Gora
Opština Herceg Novi
Uprava lokalnih javnih prihoda

OTVORNA PISMA 17.07.2026.
27.07.2026.

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

Br: 02-20-420-UP1-134/2026-1

Herceg Novi, 09.07.2026. g.

"PAVGORD CG" d.o.o. Herceg Novi

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Dana 07.07.2026. godine Upravi lokalnih javnih prihoda, podnijet je zahtjev za obračun naknade za građenje, poštujući odredbe člana 34 Zakona o izgradnji objekta ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25) po službenoj dužnosti Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u postupku izdavanja građevinske dozvole, po zahtjevu PAVGORD CG" d.o.o. Herceg Novi za izgradnju objekta kompleksa kolektivnog stanovanja i turistički apartmanski blok (3 zvjezdice), na lokaciji koju čini kat.parc. br. 734/2 KO Baošići, u zahvatu Izmjene i dopuna PUP Herceg Novi; u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima broj: 06-333/25-10620/8 od 16.10.2025.g. izdate od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;

Uprava lokalnih javnih prihoda je dana 08.07.2026. godine shodno dostavljenoj dokumentaciji i uz primjenu člana 70 i 71 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25) i primjenom Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 12/21, 1/25 i 8/25) utvrdila iznos od 817.142,16 € za neto korisnu površinu objekta za koji se plaća naknada.

Sastavni dio ovog obavještenja je **Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 02-20-420-UP1-134/26 od 08.07.2026.godine.**

Članom 11 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 12/21, 1/25 i 8/25) definisano je da visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Članom 12 Odluke definisano je da se plaćanje naknade može se vršiti jednokratno ili sa odloženim rokom plaćanja, navedenim u zahtjevu investitora, a najviše u 60 mjesečnih rata. Ako se investitor 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.

Jednokratno plaćanje je plaćanje cjelokupnog utvrđenog iznosa naknade u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Članom 12 i 13 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 12/21, 1/25 i 8/25) je definisan način i uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama.

Kod plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da u postupku donošenja rješenja obezbjedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

za fizička lica, fiduciju ili hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti duga. Kod obezbjeđenja plaćanja hipotekom investitor je dužan da od ovlašćenog lica obezbjedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka, odnosno fiducija, u roku od 10 dana od prijema obavještenja.

Investitor naknadu može platiti u ratama na period od 10 godina za objekat kojim investitor rješava stambeno pitanje.

Rok za plaćanje u mjesečnim ratama može biti kraći na zahtjev investitora.

Za objekte iz člana 12 stav 7 investitor je dužan prvu ratu u najmanjem iznosu od 40% od ukupne vrijednosti naknade, uplatiti u roku od 10 dana od prijema rješenja, dok preostali dio od 60% plaća u mjesečnim ratama prema rješenju iz člana 11 stav 1.

Poštujući odredbe člana 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) obavještavamo Vas da je potrebno da se shodno prethodno navedenom izjasnite o načinu plaćanja a prije donošenja upravnog akta shodno članu 14 Zakona o upravnom postupku.

Član 14 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 056/14, 020/15, 040/16 i 37/17) kojim je propisano da „Stranka ima pravo da učestvuje u upravnom postupku radi utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su od značaja za donošenje upravnog akta" i stav 2 istog Zakona kojim je definisano da "Prije donošenja upravnog akta stranka ima pravo da se izjasni o rezultatima ispitnog postupka" pa je shodno navodima postupajući organ istoj omogućava da se izjasni na činjenično stanje koju čine dokumentacija koja je sastavni dio zahtjeva (dostavljena od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, kao i dokumentacija koja je pribavljena po službenoj dužnosti od strane prvostepenog javnopravnog organa) kao i okolnosti koje su od značaja za donošenje upravnog akta.

Izvršen je uvid u kompletne spise predmeta: Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dostavljen je : : Glavni projekat koji je izradio „Biro OSNOVA" d.o.o. Podgorica ovjeren 12.06.2026.g. elektronskim potpisom projektanta i elektronskim potpisom revidenta „Spitfajer" d.o.o. Podgorica, Izvještaj o reviziji br. R 258 od 20.05.2026.g., u zaštićenoj digitalnoj formi;

Službeno pribavljen: Prepis Lista nepokretnosti br.1194 za KO BAOŠIĆI, Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi, sa sajta od 08.07.2026.g.; i Izvod sa Portala poreske uprave Crne Gore od 07.08.2026.g.,

Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja i dostavljene dokumentacije poreski organ je primjenio sledeće zakonske propise vodeći računa da prilikom ocjene iste pravilno i objektivno cijeni kako zasebno tako i dovodeći ih u vezu jedne sa drugima.

Imajući u vidu naprijed navedeno prvostepeni javnopravni organ je prilikom utvrđivanja obračuna vodio računa o pravilnoj primjeni zakonskih propisa koji su na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 70 i 71 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25, 28/25 i 49/25), Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 12/21, 1/25 i 8/25).

Ovaj organ je prihvatio kao tačne podatke Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi obzirom na činjenicu da podaci koji su upisani u katastarskom operatu se smatraju tačnim shodno članu 10 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 29/07, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 37/17, 17/18, 84/24 i 160/25). List nepokretnosti predstavlja javnu ispravu u smislu člana 55 stav 1 navedenog Zakona i na osnovu 1194 za KO Baošići, i podataka iz ovjerene projektne dokumentacije utvrđene primjenom propisa utvrdio neto korisne površine objekta za obračun naknade za građenje, koji se nalazi u I zoni i iznosi 172,506 po m²;

Izvršen je obračun na način kako je to prikazano u tabeli I, II i III u Obračunu br. 02-20-420-UP1-134/26 od 08.07.2026. godine:

I tabela: na k.p. 734/2 KO Baošići, konstatovane su sledeće površine iz Glavnog projekta za izgradnju podzemnog dijela objekta koji se ne obračunava i iznosi 2907,39 m².

Objekat/ etaže	A	B	C	D	UKUPNO
PODRUM-Po-2					1421,72 m ²
PODRUM-Po-1					1485,67 m ²
UKUPNO					2907,39 m ²

II tabela: čini zbir izgradnje nadzemnog dijela površina iz Glavnog projekta po objektima koje se obračunavaju i iznosi 3.713,12 m².

Objekat/namjena/ etaže	A-stanovanje	B-stanovanje	C-stanovanje	D-turizam	UKUPNO
PRIZEMLJE-P	170,59 m ²	172,96 m ²	186,60 m ² turizam	230,02 m ²	
SPRAT1	174,78 m ²	166,56 m ²	201,09 m ²	212,11 m ²	
SPRAT2	174,78 m ²	166,56 m ²	201,09 m ²	211,12 m ²	
SPRAT3	174,78 m ²	166,56 m ²	201,09 m ²	209,77 m ²	
SPRAT4	114,34 m ²	166,56 m ²	134,54 m ²	82,89 m ²	
SPRAT5	114,82 m ²	79,51 m ²			
UKUPNO	924,09 m ²	918,71 m ²	924,41 m ²	945,91 m ²	3.713,12 m ²

III tabela: čini zbir površina koje se grade I obračun istih na sledeći način: Uzimajući u obzir utvrđeno činjenično stanje konstatovana je površina od 3.713,12 m² –neto korisna površina objekata za koji se plaća naknada za građenje a shodno odredbama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 012/21, 1/25 i 8/25).

POVRŠINE ZA KOJE SE VRŠI OBRAČUN	površina m ²	N (naknada) za uređenje građevinskog zemljišta €/m ² u I zoni	Ukupna naknada N za objekat izražen u €
STANOVANJE (prizemlje), Izgradnja 100 %, do 300 m ² ,	300m ²	172,50 €/m ²	51.750,00€
STANOVANJE, TURIZAM (prizemlje, sprat1, sprat2, sprat 3, sprat4, sprat5) Izgradnja 100 %, preko 300 m ² ,	3.413,12 m ²	172,50 €/m ² * 1,3 = 224,25 €/m ²	765.392,16€
UKUPNO:			817.142,16€
Umanjenje za jednokratno plaćanje (15%)			122.571,32€
UKUPNO:	3.713,12 m ²		694.570,84€

Član 15 Iznos naknade utvrđen u skladu sa Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 12/21, 1/25 i 8/25) U konkretnom slučaju površina od 300 m² je obračunata po iznosu od 172,50€ po m² u I zoni. Površina od 3.413,12 m² je obračunata po iznosu od 224,25€ po m² u I zoni, jer kod izgradnje objekta čija ukupna neto površina prelazi 300 m² uvodi se korektivni faktor od 1.3 kojim se koriguju troškovi komunalnog opremanja po zonama.

Uprava lokalnih javnih prihoda je dana 08.07.2026. godine shodno dostavljenoj dokumentaciji i uz primjenu člana 70 i 71 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25) i primjenom Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 12/21, 1/25 i 8/25) utvrdila iznos od 817.142,16€ za neto korisnu površinu objekta za koji se plaća naknada, u slučaju jednokratnog plaćanja naknada iznosi 694.570,84€.

O rezultatima ispitnog postupka stranka se može izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod javnopravnog organa u roku od 3 (tri) dana od prijema obavještenja shodno članu 112 stav 1 Zakona o upravnom postupku.

Shodno članu 12 stav 10 Odluke Ukoliko se investitor u postupku donošenja rješenja ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade se utvrđuje u jednokratnom iznosu.

Koordinator za utvrđivanje i naplatu naknada

