



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Uprava lokalnih javnih prihoda

ОГЛАША
ТАБЛА

25.02.2026
09.03.2026

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

Broj : 02-20-420-UPI-190/25-1

Herceg Novi, 25.02.2025.godine

Opština Herceg Novi, Uprava lokalnih javnih prihoda, u postupku obračuna naknade za građenje, za investitora **"THE GROZD MONTENEGRO" d.o.o. Herceg Novi**, na osnovu člana 70 i 71 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25 i 28/25), Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 12/21, 1/25 i 8/25) i člana 22 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

1.UTVRĐUJE SE Investitoru **"THE GROZD MONTENEGRO" d.o.o. Herceg Novi**, naknada za građenje, u iznosu od **382.568,57€**, u slučaju jednokratnog plaćanja naknada iznosi **325.183,28€**;

za izgradnju kolektivno/gradskog objekta (Po+P+4), na lokaciji: na dijelu **UP 313 i 315** a koju čine kat.parc. br.: **306/1, 306/9, 306/8, 304/2, 304/3, 305/4, 305/5, 301/8 i 302/2 KO Bijela**, u zahvatu DUP „Bijela Centar“, Herceg Novi, u skladu sa urbanističko- tehničkim uslovima broj: **02-3-332-UPI-1447/22** od **07.12.2022.g.** i **02-3-332-UPI-1446/22** od **07.12.2022.g.** izdate od Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi.

2.Investitor je dužan naknadu uplati u roku **od 10 dana** od dana prijema rješenja.

Plaćanje se vrši na žiro račun naknade za građenje, budžeta Opštine Herceg Novi **520-90623906-54** za pravna lica, a za fizička lica žiro račun Opštine Herceg Novi **520-90623932-73** za Naknada za građenje.

3. Rješenje je na snazi **15 (petnaest) dana** od dana uručenja. Ukoliko pomenuti Investitor ne postupi po predmetnom rješenju u ostavljenom roku, isto će se ukinuti u cjelosti.

4. Sastavni dio ovog rješenja je Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 02-20-420-UPI-190/25 od 25.12.2025.godine.

OBRAZLOŽENJE

Dana 02.12.2025. godine Upravi lokalnih javnih prihoda, podnijet je zahtjev za obračun naknade za građenje, poštujući odredbe člana 34 Zakona o izgradnji objekta stav 1 ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25 i 92/25) po službenoj dužnosti Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je ovom organu uputio zahtjev br:UPI 06-333/25-6064/5, isti dopunjen dana 17.12.2025.g., br: UPI 06-333/25-6064/7, CD-om kojim prethodnim aktom nije dostavljen, radi izdavanja dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje objekta kolektivno gradskog stanovanja, na lokaciji koju čini **UP 313 i 315** a koju čine kat.parc. br.:**306/1, 306/9, 306/8, 304/2, 304/3, 305/4, 305/5, 301/8 i 302/2 KO Bijela**, u zahvatu DUP „Bijela Centar“, investitora **"The Grozd Montenegro" d.o.o. Herceg Novi**; Dostavljena je kopija predmetnog zahtjeva, glavni projekat br.GP 10/24 od oktobra, 2025.g. koji je izradio „SMART STUDIO“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 15.12.2025.g., elektronskim potpisom projektanta i elektronskim potpisom revidenta „VERTEX PROJEKT“d.o.o. Podgorica, br.03/25 od 08.12.2025.g. , u skladu sa urbanističko- tehničkim uslovima broj: **02-3-332-UPI-1447/22** od **07.12.2022.g.** i **02-3-332-UPI-1446/22** od **07.12.2022.g.** izdate od Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi.

Članom 71 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25 i 28/25), naknadu za građenje utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave.

Članom 16 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" broj 12/21, 1/25 i 8/25), u pogledu načina utvrđivanja naknade, obračunavanja, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

Uprava lokalnih javnih prihoda je dana 25.12.2025. godine shodno dostavljenoj dokumentaciji i uz primjenu važećih zakonskih propisa 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 **382.568,57€** za neto korisnu površinu objekta za koji se plaća naknada.

Pred Upravom lokalnih javnih prihoda je po istom činjeničnom osnovu vođen postupak obračuna naknade za građenje, i u upravnom postupku koji se vodio pod br. 02-20-420-UPI-63/25 donijeto Obavještenje koje se nije moglo uručiti investitoru na način kako je to definisano članom 84 i 85 Zakona o poreskoj administraciji ("Službeni list Crne Gore", broj 65/01 i 80/04, "Službeni list Crne Gore" 73/10, 20/11, 28/12, 8/15, 47/17, 52/19, 145/21 i 15/25) pošta-Obavještenje sa obračunom se vratilo sa naznakom da je primalac nepoznat na datoj adresi. Nakon čega je postupajući organ stupio u kontakt sa knjigovodstvenom agencijom „Birius“ d.o.o. Herceg Novi, koja je dostavila punomoćje za prijem pismena po kome je ovaj organ postupio i dostavio istoj Rješenje kojim je utvrdio obavezu po osnovu obračuna. U ostavljenom roku Investitor nije postupio po rješenju tj. izmirio obavezu utvrđenu istim pa je ovaj organ shodno Zakonu o upravnom postupku isto ukinuo.

Urgencijom Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br:UPI 06-333/25-6064/-10 od 23.02.2026. godine upućen je ovom organu zahtjev za utvrđivanjem naknade izgradnju kolektivno/gradskog objekta (Po+P+4), na lokaciji: na dijelu UP 313 i 315 a koju čine kat.parc. br.306/1, 306/9, 306/8, 304/2, 304/3, 305/4, 305/5, 301/8 i 302/2 KO Bijela, u zahvatu DUP „Bijela Centar“, Herceg Novi.

Kako je u postupku provjere i upoređivanja činjeničnog stanja i dokumentacije konstatovano da nije došlo do promjene u bitnom činjenica koje bi uticale na obračun (obračunske površine, zona su ostale nepromjenjene) u odnosu na prvobitno podnijeti zahtjev po kome je ovaj organ već odlučivao, a koje bi uticale na obračun, a Investitor se takođe nije interesovao za postupak, ovaj organ je u ponovnom postupku, odlučio da shodno članu 80 Zakona o upravnom postupku kojim je propisano da kada stranka ili njen zakonski zastupnik u toku postupka promijene svoje prebivalište, odnosno boravište ili sjedište a o tome ne obavijeste organ koji vodi postupak, a dostavljač ne može saznati kuda su se odselili, organ će odrediti da se sva dalja dostavljanja u postupku za tu stranku vrše pribijanjem pismena na oglasnoj tabli organa koji vodi postupak i objavljivanja pismena na internet stranici javnopravnog organa.

Shodno odredbama Zakona o upravnom postupku kojim je definisan način javnog oglašavanja ovaj organ je donio rješenje kojim se određuje javno oglašavanje.

Dostavljanje se smatra izvršenim po isteku 10 (deset) dana od dana pribijanja pismena na oglasnu tablu organa koji vodi postupak. S obzirom da je utvrđeno da je stranka nepoznata na adresi, a dostavljač ne može znati gdje je sjedište iste, to su ispunjeni uslovi iz člana 87 Zakona o upravnom postupku.

Stranka se od započetog postupka nije interesovala a samim tim ni izjasnila o načinu plaćanja shodno članu 12 tačka 10 Odluke kojom je definisano ukoliko se investitor u postupku donošenja rješenja ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade se utvrđuje u jednokratnom iznosu.

Ukoliko investitor cjelokupnu utvrđenu naknadu uplati jednokratno u roku od 10 dana od dana prijema rješenja, u tom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za **15%** od obračunate vrijednosti naknade u skladu sa članom 12 stav 3 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Na osnovu činjeničnog stanja iz dostavljene dokumentacije odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba nadležnom Ministarstvu, u roku od petnaest dana od dana dostavljanja, preko Uprave lokalnih javnih prihoda, uplatom administrativne takse u iznosu od 8,00 € na ž.r. **520-9066777-96**.

Koordinator za utvrđivanje i naplatu naknada

Rela Vidaković
Rela Vidaković

Samostalni savjetnik I za pravne poslove i naplatu lokalnih javnih prihoda

Radmila Kos
Radmila Kos

Dostaviti:

- investitor
- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- arhivi





Crna Gora
Opština Herceg Novi
Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 02-20-420-UIP-190/2025

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

Herceg Novi, 25.12.2025.g.

Za: "THE GROZD MONTENEGRO" d.o.o. Herceg Novi

Predmet: Obračun iznosa naknade za građenje

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

Dana 05.12.2025.g. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je ovom organu uputio zahtjev br: UPI 06-333/25-6064/5 i isti dopunjen dana 17.12.2025.g., br: UPI 06-333/25-6064/7, CD-om kojim prethodnim aktom nije dostavljen, radi izdavanja dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje objekta kolektivno gradskog stanovanja, na lokaciji koju čini UP 313 i 315 a koju čine kat.parc. br.:306/1, 306/9, 306/8, 304/2, 304/3, 305/4, 305/5, 301/8 i 302/2 KO Bijela, u zahvatu DUP „Bijela Centar“, investitora "The Grozd Montenegro" d.o.o. Herceg Novi; Dostavljena je kopija predmetnog zahtjeva, glavni projekat br.GP 10/24 od oktobra, 2025.g. koji je izradio „SMART STUDIO“ d.o.o. Podgorica ovjeren 15.12.2025.g., elektronskim potpisom projektanta i elektronskim potpisom revidenta „VERTEX PROJEKT“ d.o.o. Podgorica, br.03/25 od 08.12.2025.g., u zaštićenoj digitalnoj formi;

i to za: izgradnju kolektivno/gradskog objekta (Po+P+4), na lokaciji: na dijelu UP 313 i 315 a koju čine kat.parc. br.: 306/1, 306/9, 306/8, 304/2, 304/3, 305/4, 305/5, 301/8 i 302/2 KO Bijela, u zahvatu DUP „Bijela Centar“, Herceg Novi, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima broj: 02-3-332-UIP-1447/22 od 07.12.2022.g. i 02-3-332-UIP-1446/22 od 07.12.2022.g. izdate od Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi.

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

Objekat se nalazi u II (drugoj) zoni.

OBRAČUN POVRŠINA OBJEKTA I NAKNADE ZA ISTU

ZONA II:

ETAŽE	POVRŠINA (iznos u m ²) LAMELA A	POVRŠINA (iznos u m ²) LAMELA B
PODRUM-Po-ne obračunava se-638,23		
PRIZEMLJE-P- stanovanje	199,04 m ²	248,97 m ²
SPRAT1- stanovanje	194,24m ²	243,89 m ²
SPRAT2- stanovanje	194,24m ²	243,95 m ²
SPRAT3- stanovanje	194,78m ²	243,97 m ²
SPRAT4- stanovanje	194,74m ²	243,90 m ²
UKUPNO	977,04m ²	1224,68 m ²
		2839,95 m ²

POVRŠINE ZA KOJE SE VRŠI OBRAČUN	površina m ²	N (naknada) za uređenje građevinskog zemljišta €/m ² u II zoni	Ukupna naknada N za objekat izražen u €
STANOVANJE (prizemlje), Izgradnja 100 %, do 300 m2,	300m ²	138,00 €/m2	41.400,00€
STANOVANJE (prizemlje, sprat1, sprat2, sprat 3 i sprat4) Izgradnja 100 %, preko 300 m2,	1901,72m ²	138,00 €/m2*1,3= 179,40 €/m2	341.168,57€
UKUPNO:			382.568,57€
Umanjenje za jednokratno plaćanje (15%)			57.385,29€
UKUPNO:	2201,72m ²		325.183,28€

Neto korisna površina objekta za koju se plaća naknada je 2201,72m² za stanovanje, pa naknada po obračunu za jednokratno plaćanje iznosi (382.568,57€-15% 382.568,57€) 325.183,28€ 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



