



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Uprava lokalnih javnih prihoda

ORGANIZACIJA
05.08.2025
14.08.2025

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-UPI-74/25-1

"MARINA RENTAL" d.o.o. Tivat

Herceg Novi, 28.07.2025. g.

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Dana 23.07.2025. godine Upravi lokalnih javnih prihoda, podniet 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 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju je ovom organu uputio zahtjev radi izdavanja dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje stambeno-poslovnog objekta (Po+P+2+Pk) „BIJELA RESIDENCES“ na lokaciji: Herceg Novi, UP92 koja odgovara katastarskoj parceli 468/2 KO Bijela, u zahvatu DUP-a „BLACA JOŠICA“ Opštine Herceg Novi, skladu sa urbanističko- tehničkim uslovima broj: 02-3-332-UPI-853/24 od 16.07.2024.g

Uprava lokalnih javnih prihoda je dana 25.07.2025. 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 163.131,87€ 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-UPI-74/25 od 25.07.2025.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 pravna lica, neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", za utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava -hipoteke. Za dio duga koji nije obezbjeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbjedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti veća za 50% od vrijednosti neobezbjeđenog dijela duga. Upis fiducijarnog ugovora o prenosu prava svojine i hipoteke radi obezbjeđenja isplate duga može se vršiti samo na nepokretnosti po izboru povjerioca, čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga. Izuzetno, predmet upisa založnog prava - hipoteke može biti i zemljište na kom se gradi i na budućem objektu koji treba da se gradi.

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. .

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

Rela Vidaković
Rela Vidaković



Crna Gora
Opština Herceg Novi
Uprava lokalnih javnih prihoda

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-74/2025

Herceg Novi, 25.07.2025.g.

Za: "MARINA RENTAL" d.o.o. Podgorica

Predmet: Obračun iznosa naknade za građenje

U postupku izgradnje stambenog objekta u predmetu "MARINA RENTAL" d.o.o. Podgorica, dostavljamo Vam konačan Obračun iznosa naknade za građenje.

Sekretarijatu za prostorno planiranje i izgradnju dostavljen je :Revidovani glavni projekat izgradnje stambeno-poslovnog objekta, koji je izradio „SOHA ARCHITECTS“ d.o.o. Herceg Novi, ovjeren elektronskim potpisom odgovornog lica dana 10.07.2025.g. revidovan od strane „Europrojekt“ d.o.o. Podgorica ovjeren elektronskim potpisom odgovornog lica dana 10.07.2025.g., urađen u skladu sa urbanističko- tehničkim uslovima broj: 02-3-332-UPI-853/24 od 16.07.2024.g., izdate od Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi.

i to za: izgradnju stambeno-poslovnog objekta (Po+P+2+Pk) „BIJELA RESIDENCES“ na lokaciji: Herceg Novi, UP92 koja odgovara katastarskoj parceli 468/2 KO Bijela, u zahvatu DUP-a „BLACA JOŠICA“ Opštine Herceg Novi, skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima broj: 02-3-332-UPI-853/24 od 16.07.2024.g.

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)
PODRUM-Po-ne obračunava se	318,83 m ²
PRIZEMLJE-P- poslovanje	269,14 m ²
SPRAT1- stanovanje	290,50 m ²
SPRAT2- stanovanje	290,50 m ²
POTKROVLJE-Pk- stanovanje	128,41 m ²
UKUPNO	(318,83 m ² + 978,55 m ²)=1.297,38m 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 €
POSLOVANJE, STANOVANJE (prizemlje, sprat1), Izgradnja 100 %, do 300 m2,	300m ²	138,00 €/m2	41.400,00€
STANOVANJE (sprat1, sprat2, potkrovlje), Izgradnja 100 %, preko 300 m2,	678,55m ²	138,00 €/m2 * 1,3 = 179,40 €/m2	121.731,87€
UKUPNO:			163.131,87€
Umanjenje za jednokratno plaćanje (15%)			24.469,78€
UKUPNO:	978,55 m ²		138.662,09€

Neto korisna površina objekta za koju se plaća naknada je 978,55 m² za poslovanje i stanovanje, pa naknada po obračunu za jednokratno plaćanje iznosi (163.131,87€ - 15% 163.131,87€) 138.662,09€ 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