



CrnaGora

Opština Herceg Novi

Uprava lokalnih javnih prihoda

OPŠTINA TATENA
30.06.2025
09.07.2025

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-63/25-1

Herceg Novi, 19.06.2025. g.

"The Grozd Montenegro" d.o.o. Herceg Novi

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Dana **18.06.2025.** 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 Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je ovom organu uputio zahtjev br: **UPI 06-333/25-793/7**, 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;

Uprava lokalnih javnih prihoda je dana **18.06.2025.** 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 **382.568,57€** 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-63/25 od 18.06.2025.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

Broj: 02-20-420-UPI-63/2025

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 13.06.2025.g. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je ovom organu uputio zahtjev br: UPI 06-333/25-793/7, 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 koji je izradio „SMART STUDIO“ d.o.o. Podgorica ovjeren 13.05.2025.g., elektronskim potpisom projektanta i elektronskim potpisom revidenta „MARTIN PROJEKT“ d.o.o. Podgorica, br.03/25 od 28.04.2025.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-UPI-1447/22 od 07.12.2022.g. i 02-3-332-UPI-14476/22 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	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 m ² ,	300m ²	138,00 €/m ²	41.400,00€
STANOVANJE (prizemlje, sprat1, sprat2, sprat 3 i sprat4) Izgradnja 100 %, preko 300 m ² ,	1901,72m ²	138,00 €/m ² *1,3= 179,40 €/m ²	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

