



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Uprava lokalnih javnih prihoda

OBRAZLOŽENJE

15.06.2026

25.06.2026

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-100/26-2

Herceg Novi, 16.06.2026.g.

Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi na osnovu člana 22 i 46 Zakona o upravnom postupku

("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17),

Zakona o legalizaciji bespravničkih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 91/25) i

Odluke o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 03/26) donosi:

RJEŠENJE

1.UTVRĐUJE SE Pia Gerd Westrumu, naknada za urbanu sanaciju-legalizaciju, dijela stambenog objekta1, BRGP 558 m², spratnosti Su+P+1+Pk, etažno razrađen na PD4-P-neto površine 51m², vlasnika Westrum Pia Gerd, na lokaciji 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; u iznosu od 4.845,00€ a u slučaju jednokratnog plaćanja naknada iznosi 4.118,25€.

2.Naknada se plaća u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema rješenja na žiro račun Opštine Herceg Novi br.520-90662340-85-Naknada za urbanu sanaciju.

3.Rješenje je na snazi 15 (petnaest) dana od dana uručjenja. Ukoliko utvrđena novčana obaveza ne bude izmirena u ostavljenom roku navedeno Rješenje se ukida u cjelosti.

4.Sastavni dio ovog rješenja je Obračun naknade za urbanu sanaciju br. 02-20-420-UPI-100/26 od 11.03.2026. g.;

OBRAZLOŽENJE

Članom 98 Zakona o upravnom postupku definisano je da se upravni postupak pokreće na zahtjev stranke ili po službenoj dužnosti. Kad se upravni postupak pokreće na zahtjev stranke, postupak se smatra pokrenutim danom podnošenja zahtjeva stranke javnopravnom organu.

Dana 11.03.2026. godine obratili ste se Upravi lokalnih javnih prihoda sa Zahtjevom za obračun naknade za urbanu sanaciju legalizaciju dijela stambenog objekta1, BRGP 558 m², spratnosti Su+P+1+Pk, etažno razrađen na PD4-P-neto površine 51m², vlasnika Westrum Pia Gerd, na lokaciji 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;

Uz Zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: 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.; 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 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.;

Članom 3 Odluke o naknadi za urbanu sanaciju definisano je da Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta (stav 1).

Naknada se obračunava po m² neto površine bespravnog objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra (stav 2).

Članom 11 Odluke definisano je da Utvrđivanje, naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda dok Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem nadležni organ iz stava 1 ovog člana u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade za urbanu sanaciju.

Članom 12 Odluke definisano je da se naknada plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama na zahtjev vlasnika bespravnog objekta.

Dana **05.05.2026.** godine kroz Obavještenje o ispitnom postupku (dokaz u spisima predmeta) omogućeno je stranci da budu upoznata sa činjenicom 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: Regulisanjem načina plaćanja (jednokratno ili na rate) shodno obračunu prema navedenim zakonskim izmjenama neće se moći okončati postupak legalizacije koji je započet kod nadležnog Sekretarijata za urbanizam i građevinsku inspekciju, pa se vlasniku bespravnog objekta predočilo da se 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 ili da odustanu od podnijetog zahtjeva u kom slučaju će ovaj organ donijeti rješenje kojim se postupak obustavlja.

Ovaj organ je 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, konkretno od 19.05.2026.g. do 29.05.2026.g. S obzirom da je utvrđeno da je stranka nepoznata na adresi, a dostavljač ne može znati gdje je sjedište iste, te su ispunjeni uslovi iz člana 87 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.

Ovaj organ je rješenjem utvrdio naknadu u jednokratnom iznosu a kako je to navedeno u dispozitivu rješenja.

Postupajući organ je primjenom važećih materijalnih propisa uz utvrđeno činjenično stanje na osnovu dostavljene dokumentacije, utvrdio iznos u slučaju jednokratnog plaćanja naknada iznosi **4.118,25€**.

Saglasno odredbi člana 54 Zakona o poreskoj administraciji ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 65/01, 80/04, 29/05, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 20/11, 28/12, 08/15, 47/17, 52/19, 145/21 i 15/25) žalba izjavljena na ovo rješenje ne odlaže izvršenje istog.

Članom 23 Zakona o legalizaciji bespravni objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 91/25 i 18/26) Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, a prihodi pripadaju budžetu lokalne samouprave i budžetu Crne Gore u srazmjeri 80% prema 20%.

Pravna pouka: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema Glavnom administratoru Opštine Herceg Novi preko Uprave lokalnih javnih prihoda. Žalba se taksira sa 8,00 € na žiro račun br: 520-9066777-96 - administrativne takse.

Koordinator za utvrđivanje i naplatu naknada
Rela Vidaković



Dostaviti:

- vlasnik bespravnog objekta
- Sekretarijat za urbanizam i građevinsku inspekciju
- arhivi



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Uprava lokalnih javnih prihoda

Broj: 02-20-420-UPI-100/26

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: Pia Gerd Westrum

Predmet: Obračun iznosa naknade za urbanu sanaciju

U postupku legalizacije objekta u predmetu **Pia Gerd Westrum** dostavljamo Vam konačan Obračun iznosa naknade za urbanu sanaciju.

Vlasnik bespravnog objekta **Pia Gero (Einar) Westrum** je dostavio 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.;**

-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 **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 stambenog objekta1, BRGP 558 m², spratnosti Su+P+1+Pk, etažno razrađen na **PD4-P-neto površine 51m²**, vlasnika Westrum Pia Gerd, 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 ²)
Objekat 1-PD4-P-stambena namjena	51m ²
	51m ²

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 ²	N (naknada) za urbanu sanaciju zemljišta €/m ² 95€	Ukupna naknada N za objekat izražen u €
PD4-P-stambena namjena	51m ²	95 €	4.845,00€
UKUPNO:			4.845,00€
Umanjenje za jednokratno plaćanje (15%)			726,75€
UKUPNO:	51m²	95 €	4.118,25€

Neto korisna površina dijela objekta1 za koju se plaća naknada iznosi **51m²**, a naknada po obračunu za jednokratno plaćanje iznosi **4.118,25€** 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 utvrđivanje i naplatu naknada



Small, faint, illegible text located in the bottom left corner of the page.