

На основу члана 64. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник Републике Србије”, број 104/2016), Правилника о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде („Службени гласник Републике Србије”, број 101/2017) и члана 46. Статута Општине Прибој („Службени лист Општине Прибој”, број 12/2008) Скупштина Општине Прибој, на седници одржаној дана _____ године, донела је

О Д Л У К У

о одређивању минималних износа за плаћање трошкова текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом

Члан 1.

Овом одлуком одређују се минимални износи издвајања на име трошкова текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом.

Члан 2.

Минимална висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде прописује се у месечном износу израженом у динарима по квадратном метру стана и пословног простора као посебног дела, као што је приказано у табели 1.

	зграде старости до 10 година	зграде старости од 10 до 20 година	зграде старости од 20 до 30 година	зграде старости преко 30 година
зграде без лифта	1,68	2,53	3,37	4,21
зграде са лифтом	2,19	3,28	4,38	5,47

Табела 1

Минимална висина месечног издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде прописује се у месечном износу израженом у динарима по квадратном метру гараже, гаражног бокса и гаражног места, као што је приказано у табели 2.

	зграде старости до 10 година	зграде старости од 10 до 20 година	зграде старости од 20 до 30 година	зграде старости преко 30 година
гаража	1,01	1,52	2,02	2,53
гаражни бокс и гаражно место	0,67	1,01	1,35	1,68

Табела 2

Члан 3.

Минимална висина издвајања на име трошкова текућег одржавања заједничких делова зграде прописује се у месечном износу израженом у динарима, за стан и пословни простор као посебни део, као што је приказано у табели 3.

зграде без лифта	194,27
зграде са лифтом	252,56

Табела 3

Минимална висина издвајања на име трошкова текућег одржавања заједничких делова зграде прописује се у месечном износу израженом у динарима, за гаражу, гаражни бокс и гаражно место, као што је приказано у табели 4.

гаража	116,56
гаражни бокс и гаражно место	77,71

Табела 4

Члан 4.

Висина накнаде за управљање зградом, прописује се у месечном износу израженом у динарима, за стан и пословни простор као посебни део, као што је приказано у табели 5.

зграде које имају до 8 посебних делова	129,52
зграде које имају од 8 до 30 посебних делова	155,42
зграде које имају преко 30 посебних делова	181,32

Табела 5

Висина накнаде за управљање зградом прописује се у месечном износу израженом у динарима, за гаражу, гаражни бокс и гаражно место, као што је приказано у табели 6.

гаража и гаражни бокс	25,90
гаражно место	51,81

Табела 6

Члан 5.

Стамбена заједница доноси одлуку о прихватању трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом, с тим што исти не могу бити нижи од износа прописаних овом одлуком. У случајевима када принудни управник именован у поступку принудне управе доноси одлуку о трошковима одржавања и управљања зградом, иста мора бити у складу са овом одлуком и донета уз претходну сагласност Општинског већа Општине Прибој.

Члан 6.

Одлуку објавити у „Службеном листу Општине Прибој“.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Општине Прибој“, од када се и примењује.

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Борис Мрдовић, дипл. правник**

Образложење:

Правни основ за доношење Одлуке је члан 61. став 7. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, број 104/2016) којим је прописано да јединица локалне самоуправе доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

Чланом 2. Правилника о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде („Службени гласник РС“, број 101/2017) прописани су критеријуми за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде, а то су: 1) просечна нето зарада у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику; 2) намена посебног или самосталног дела зграде; 3) просечна старост зграде; 4) трошкови инвестиционог одржавања лифта, за зграде које имају лифт. Минимална висина износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде у смислу правилника представља месечни износ издвајања утврђен у апсолутном износу по квадратном метру површине посебног, односно самосталног дела зграде.

Чланом 3. Правилника прописано је: „Критеријуми за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде које се плаћа за стан и пословни простор као посебни део су: 1) просечна нето зарада у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику (Цз); 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који не може бити нижи од 1,3 (Кјлс); 3) коефицијент старости зграде, где је за зграде старости до 10 година, $K_c=0,4$; за зграде старости од 10 до 20 година, $K_c=0,6$; за зграде старости од 20 до 30 година, $K_c=0,8$; за зграде старости од 30 година, $K_c=1$ (Кс); 4) коефицијент за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде са лифтом и без лифта, где је за зграде без лифта $K_l=1$, а за зграде са лифтом $K_l=1,3$ (Кл). На основу критеријума из става 1. члана минимална висина износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде које се плаћа за стан и пословни простор као посебни део, утврђује се на следећи начин: $Цио = Цз \times Кјлс \times Кс \times Кл / 10.000$

где је: Цио – минимални износ месечног издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања по квадратном метру стана или пословног простора“.

Чланом 4. Правилника прописано је: „Критеријуми за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде које се плаћа за гаражу, гаражни бокс и гаражно место као посебни део су: 1) просечна нето зарада у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику (Цз); 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који не може бити нижи од 1,3 (Кјлс); 3) коефицијент старости зграде, где је за зграде старости до 10 година, $K_c=0,4$; за зграде старости од 10 до 20 година, $K_c=0,6$; за зграде старости од 20 до 30 година, $K_c=0,8$; за зграде старости од 30 година, $K_c=1$ (Кс); 4) коефицијент гараже, гаражног бокса и гаражног места, где је за гаражу $K_g=0,6$, а за гаражни бокс и гаражно место у заједничкој гаражи $K_g=0,4$ (Кг). На основу критеријума из става 1. овог члана, минимална висина износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде које се плаћа за гаражу, гаражни бокс и гаражно место као посебни део, утврђује се на следећи начин: $Цио = Цз \times Кјлс \times Кс \times Кг / 10.000$

где је:

Цио – минимални износ месечног издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања по квадратном метру гараже, гаражног бокса или гаражног места“.

Имајући у виду наведене одредбе Правилника, чланом 2. Одлуке прописана је минимална висина износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде

за стан и пословни простор као посебни део, гаражу, гаражни бокс и гаражно место, при чему су узети најнижи коефицијенти из члана 3. и 4. Правилника.

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре у свом Мишљењу о примени појединих одредби Закона о становању („Службени гласник РС“, број 104/2016) број 401-00-917/201 7-12 од 07.12.2017. године, навело је да се минимална висина износа трошкова за текуће одржавање зграде утврђује применом: 1) просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику; 2) намене посебног или самосталног дела зграде; 3) трошкова текућег одржавања лифта, за зграде које имају лифт.

Минимална висина износа трошкова за текуће одржавање за стан и пословни простор као посебни део зграде, утврђује се на начин: $Цто = Цз \times Кјлс \times Кл / 1000$

где је: $Цто$ - минимални месечни износ трошкова за текуће одржавање за стан и пословни простор;

$Цз$ - просечна нето зарада у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику;

$Кјлс$ – коефицијент јединице локалне самоуправе који не може бити нижи од 6;

$Кл$ - коефицијент за утврђивање минималног износа трошкова за текуће одржавање зграда са лифтом и без лифта, где је за зграде без лифта $Кл=1$, а за зграде са лифтом $Кл=1,3$.

Минимална висина износа трошкова за текуће одржавање за гаражу, гаражни бокс или гаражно место као посебни део зграде, утврђује се на начин: $Цто = Цз \times Кјлс \times Кл / 1000$

где је:

$Цто$ — минимални месечни износ трошкова за текуће одржавање за гаражу, гаражни бокс или гаражно место;

$Цз$ — просечна нето зарада у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику;

$Кјлс$ — коефицијент јединице локалне самоуправе који не може бити нижа од 6;

$Кг$ — коефицијент гараже, гаражног бокса и гаражног места, где је за гаражу $Кг=0,6$, а за гаражни бокс и гаражно место у заједничкој гаражи $Кг=0,4$.

Према Мишљењу Министарства, износ накнаде коју власници посебних делова плаћају у случају принудно постављеног професионалног управника утврђује се применом: 1) просечне нето зарада у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику; 2) укупног броја посебних и самосталних делова зграде и 3) намене посебног дела зграде.

Висина износа накнаде за управљање за стан и пословни простор као посебни део зграде, утврђује се на следећи начин: $Цу = Цз \times Кјлс \times Кпд / 1000$

где је:

$Цу$ — износ месечне накнаде за управљање зградом за стан и пословни простор;

$Цз$ — просечна нето зарада у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику;

$Кјлс$ — коефицијент јединице локалне самоуправе који не може бити нижи од 8;

$Кпд$ — коефицијент посебног дела зграде, који зависи од укупног броја посебних делова зграде, где је $Кпд = 0,5$ (за зграде које имају до 8 посебних делова), $Кпд = 0,6$ (за зграде од 8 до 30 посебних делова), $Кпд = 0,7$ (за зграде преко 30 посебних делова).

Висина износа накнаде за управљање за гаражу, гаражни бокс или гаражно место као посебни део зграде, утврђује се на начин: $Цу = Цз \times Кјлс \times Кг / 1000$

где је:

$Цу$ — износ месечне накнаде за управљање зградама за гаражу, гаражни бокс или гаражно место;

$Цз$ - просечна нето зарада у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику;

$Кјлс$ — коефицијент јединице локалне самоуправе који не може бити нижи од 8;

$Кг$ — коефицијент гараже, гаражног бокса и гаражног места, где је за гаражу и гаражни бокс $Кг=0,1$, а за гаражно места у заједничкој гаражи $Кг=0,2$.

Узимајући у обзир мишљење Министарства, одредбама члана 3. и 4. Одлуке, прописана је минимална висина издвајања на име трошкова текућег одржавања заједничких делова зграде за

стан и пословни простор као посебни део, гаражу, гаражни бокс и гаражно место, као и висина накнаде за управљање зградом, при чему су узети у обзир најнижи коефицијенти дати у Мишљењу.

Чланом 64. став 4. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС”, број 104/2016) прописано је да професионални управник именован у поступку принудне у праве доноси одлуку о трошковима одржавања и управљања зградом, у складу са одлуком јединице локалне самоуправе, уз претходну сагласност надлежног органа јединице локалне самоуправе. У смислу наведене законске одредбе, чланом 5. Одлуке прописана је надлежност Општинског већа за давање сагласности у смислу члана 64. став 4. Закона о становању и одржавању зграда.

Према подацима Републичког завода за статистику просечна нето зарада по запосленом у Општини Прибој за 2016. годину износи 32.379,00 динара.

Стручна обрада:

Општинска управа Прибој
-Одељење за урбанизам, грађевинарство
комунално-стамбене и имовинско-правне послове-

Елвис Мујовић
Марија Раковић

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Миомир Чавић, дипл. правник