

На основу члана. 2., члана. 61. став 7. и члана. 64. Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник Републике Србије", бр. 104/16), Правилника о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/17), члана 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 129/07, 83/14 - др. закон, 101/16 - др. закон), Мишљења Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о примени члана 61. став 7. Закона о становању и одржавању зграда бр. 401-00-917/2017-12 од 07. 12. 2017. године и члана 30. тачка 6. Статута града Зрењанина ("Сл. лист града Зрењанина" бр. 26/13-пречишћени текст, 37/13, 11/14, 20/14, 28/14, 5/17, 19/17 и 26/17) , Скупштина града Зрењанина на седници одржаној дана _____, донела је:

Одлуку о утврђивању минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и накнаде за рад принудног управника у стамбеним и стамбено-пословним зградама на територији града Зрењанина

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се минимални износи које су власници посебних делова стамбених и стамбено-пословних зграда дужни издвајати на име текућег, као и инвестиционог одржавања зграда које се налазе на територији града Зрењанина, као и утврђивање накнаде коју плаћају власници посебних делова зграда у случају постављања принудног професионалног управника од стране локалне самоуправе, као вид принудне мере.

Под одржавањем зграде, у смислу става 1. овог члана, подразумева се обавеза власника и корисника посебних делова зграде да одржавају своје делове зграда на начин којим се обезбеђује функционалност тог дела зграде према прописима који ближе одређују њихову функционалност и на начин којим се елиминише опасност од наступања штете или немогућности коришћења других делова зграде.

Под принудном управом, у смислу става 1. овог члана, подразумева се постављање принудног професионалног управника у стамбеним и стамбено - пословним зградама од стране локалне самоуправе, као вид принудне мере, у случају да зграда у законском року није изабрала своје органе управљања, и у случају истека или престанка мандата управника, уколико у прописаном року не буде изабран нови управник.

II ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ

Инвестиционо одржавање у стамбеним зградама

Члан 2.

Критеријуми за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде (Цио) су:

- 1) просечна нето зарада у граду Зрењанину за претходну годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 45. 093,00 динара (Цз);
- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који износи 1,3 (а који не може бити нижи од 1,3) (Кјлс);
- 3) коефицијент старости зграде, где је за зграде старости до 10 година утврђен коефицијент 0,4; за зграде старости од 10 до 20 година утврђен коефицијент 0,6; за зграде старости од 20 до 30 година утврђен коефицијент 0,8; за зграде старости преко 30 година утврђен коефицијент 1 (Кс);
- 4) коефицијент за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде са лифтом и без лифта, где је за зграде без лифта утврђен коефицијент 1, а за зграде са лифтом је утврђен коефицијент 1,3 (Кл).

На основу претходно наведених критеријума утврђени су минимални износи месечног издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања по квадратном метру стана или пословног простора:

Старост зграде	Зграде са лифтом	Зграде без лифта
до 10 година старости	3,05 динара	2,34 динара
од 10 до 20 година старости	4,57 динара	3,52 динара
од 20 до 30 година старости	6,1 динара	4,69 динара
преко 30 година старости	7,62 динара	5,86 динара

Члан 3.

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 (Цио) су:

- 1) просечна нето зарада у граду Зрењанину за претходну годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 45. 093,00 динара (Цз);
- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који износи 1,3 (а који не може бити нижи од 1,3) (Кјлс);
- 3) коефицијент старости зграде, где је за зграде старости до 10 година утврђен коефицијент 0,4; за зграде старости од 10 до 20 година утврђен коефицијент 0,6; за зграде

старости од 20 до 30 година утврђен коефицијент 0,8; за зграде старости преко 30 година утврђен коефицијент 1 (Кс);

4) коефицијент гараже, гаражног бокса и гаражног места, где је за гаражу утврђен коефицијент 0,6; а за гаражни бокс и гаражно место у заједничкој гаражи је утврђен коефицијент 0,4(Кг).

На основу претходно наведених критеријума утврђени су минимални износи месечног издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања по квадратном метру гараже, гаражног бокса и гаражног места у заједничкој гаражи:

старост зграде	гаража	гаражни бокс или место у заједничкој гаражи
до 10 година старости	1,41 динара	0,94 динара
од 10 до 20 година старости	2,11 динара	1,41 динара
од 20 до 30 година старости	2,81 динара	1,88 динара
преко 30 година старости	3,52 динара	2,34 динара

Текуће одржавање у стамбеним зградама

Члан 4.

Критеријуми за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова текућег одржавања заједничких делова зграде (Цто) су:

- 1) просечна нето зарада у граду Зрењанину за претходну годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 45. 093,00 динара (Цз);
- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који износи 6 (а који не може бити нижи од 6) (Кјлс);
- 3) коефицијент за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде са лифтом и без лифта, где је за зграде без лифта утврђен коефицијент 1, а за зграде са лифтом је утврђен коефицијент 1,3 (Кл).

Трошкови за одржавање земљишта за редовну употребу укључени су у износ трошкова текућег одржавања зграде.

На основу претходно наведених критеријума утврђени су минимални износи месечног издвајања на име трошкова текућег одржавања у апсолутном смислу за стан и пословни простор, као посебан део зграде:

Зграде без лифта	Зграде са лифтом
270,00 динара	352,00 динара

Члан 5.

Критеријуми за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова текућег одржавања заједничких делова зграде које се плаћа за гаражу, гаражни бокс и гаражно место као посебни део (Цто) су:

- 1) просечна нето зарада у граду Зрењанину за претходну годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 45. 093,00 динара (Цз);
- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који износи 6 (а који не може бити нижи од 6) (Кјлс);
- 3) коефицијент гараже, гаражног бокса и гаражног места, где је за гаражу утврђен коефицијент 0,6; а за гаражни бокс и гаражно место у заједничкој гаражи је утврђен коефицијент 0,4 (Кг).

На основу претходно наведених критеријума утврђени су минимални износи месечног издвајања на име трошкова текућег одржавања у апсолутном износу за гаражу, гаражни бокс или гаражно место у заједничкој гаражи:

Гаража	Гаражни бокс или место у заједничкој гаражи
162,00 динара	108,00 динара

Накнада за рад принудног управника

Члан 6.

Критеријуми за утврђивање износа накнаде коју власници посебних делова плаћају у случају принудно постављеног професионалног управника (Цу) се утврђује применом следећих критеријума:

- 1) просечна нето зарада у граду Зрењанину за претходну годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 45. 093,00 динара (Цз);
- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који износи 14 (Кјлс);
- 3) коефицијент посебног дела зграде, који зависи од укупног броја посебних делова зграде, за зграде које имају до 8 посебних делова, утврђен је коефицијент 0,5; за згаде које имају од 8 до 30 посебних делова, утврђен је коефицијент 0,6; за зграде које имају преко 30 посебних делова, утврђен је коефицијент 0,7 (Кпд).

На основу претходно наведених критеријума утврђена је висина износа накнаде за управљање у случају принудно постављеног професионалног управника у апсолутном износу на месечном нивоу за стан и пословни простор, као посебни део зграде:

Број посебних делова зграде	Износ накнаде за рад принудног управника
до 8 посебних делова	315,00 динара
од 8 до 30 посебних делова	378,00 динара
више од 30 посебних делова	442,00 динара

Члан 7.

Критеријуми за утврђивање износа накнаде коју власници гаража, гаражних боксова и гаражних места плаћају у случају принудно постављеног професионалног управника (Цу) се утврђује применом следећих критеријума:

- 1) просечна нето зарада у граду Зрењанину за претходну годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 45.093,00 динара (Цз);
- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који износи 14 (Кјлс);
- 3) коефицијент гараже, гаражног бокса и гаражног места, где је за гаражу и гаражни бокс утврђен коефицијент 0,1; а за гаражно место у заједничкој гаражи утврђени коефицијент је 0,2 (Кг).

На основу претходно наведених критеријума утврђена је висина износа накнаде за управљање у случају принудно постављеног професионалног управника у апсолутном износу на месечном нивоу за гаражу, гаражни бокс или гаражно место као посебан део зграде:

Гаража и гаражни бокс	гаражно место у заједничкој гаражи
63,00 динара	126,00 динара

III ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 8.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

Образложење

Чланом 2. став 1. тачка 2. Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", бр. 104/2016 - у даљем тексту: Закон), прописано је да одрживи развој становања у смислу закона представља, поред осталог и, одржавање и управљање у стамбеним, стамбено - пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама које су проглашене за културно добро и зградама у заштићеним културно - историјским целинама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине.

Чланом 61. став 7. и 9. Закона, прописано је да ради остваривања јавног интереса, 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. Министар надлежан за послове становања прописује критеријуме за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање наведених трошкова.

Чланом 64. став 1, 3. и 5. Закона, прописано је да одлуком стамбене заједнице о прихватању трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом, прописује се износ који је сваки власник посебног дела дужан да плаћа на име свог учешћа у трошковима текућег одржавања и трошковима управљања зградом, а који не може бити нижи од износа прописаног актом о текућем одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе. У случају принудно постављеног професионалног управника, висина накнаде коју ће плаћати власници посебних делова одређује се одлуком јединице локалне самоуправе. Висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде одређује се одлуком скупштине стамбене заједнице, која не може бити нижа од износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграде, који доноси јединица локалне самоуправе и представља резервни фонд зграде.

Чланом 30. тачка 6. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 26/13-пречишћен текст, 37/2013, 11/2014, 20/2014, 28/2014, 5/2017, 19/2017 и 26/2017) прописано је да Скупштина града Зрењанина, поред осталог, доноси и прописе и друге опште акте.

Начин утврђивања минималног износа месечног издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања по квадратном метру стана или пословног простора, као и минималног износа месечног издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања по квадратном метру гараже, гаражног бокса/места у заједничкој гаражи (Цио), прописан је Правилником о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/17) и гласи:

$$\text{Цио} = \frac{\text{Цз} \times \text{Кјлс} \times \text{Кс} \times \text{Кл}}{(\text{Кг})}$$

$$10.000$$

при чему је просечна нето зарада у граду Зрењанину за 2017. годину (Цз - која износи 45. 093,00 динара), утврђена на основу података добијених од Републичког завода за статистику, коефицијент јединице локалне самоуправе је у оба случаја (и у случају стана/пословног простора и у случају гараже, гаражног бокса/места у заједничкој гаражи), узет у најмањем

прописаном износу ($K_{jlc} = 1,3$), док су коефицијенти старости зграде (K_c) и коефицијент за зграде са лифтом/без лифта (K_l), односно, коефицијенти гараже, гаражног бокса и гаражног места (K_g), наведеним правилником прописани у фиксном износу (чиме није остављена могућност јединицама локалних самоуправа да наведене коефицијенте, приликом утврђивања минималног месечног издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања, узимају у износу мањем од прописаног).

Смернице за утврђивања минималне висине износа издвајања на име трошкова текућег одржавања заједничких делова зграде за стан или пословни простор, као и минималне висине износа издвајања на име трошкова текућег одржавања заједничких делова зграде које се плаћа за гаражу, гаражни бокс и гаражно место ($C_{то}$), дате су Мишљењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о примени члана 61. став 7. Закона о становању и одржавању зграда од 07. 12. 2017. године, по којима би јединице локалне самоуправе, требале да минималне висине износа издвајања на име трошкова текућег одржавања заједничких делова зграде, утврђују на следећи начин:

$$C_{то} = \frac{C_z \times K_{jlc} \times K_l / (K_g)}{1000}$$

при чему је просечна нето зарада у граду Зрењанину за 2017. годину (C_z - која износи 45. 093,00 динара), утврђена на основу података добијених од Републичког завода за статистику, коефицијент јединице локалне самоуправе је у оба случаја узет у најмањем дозвољеном износу ($K_{jlc} = 6$), док је мишљење министарства, да се коефицијенти за зграде са лифтом/без лифта (K_l), односно, коефицијенти гараже, гаражног бокса и гаражног места (K_g), узимају у фиксним износима, који су наведени у члану 4. и 5. ове одлуке.

Смернице за утврђивање висине износа накнаде која се плаћа за управљање у случају принудно постављеног професионалног управника за стан или пословни простор, односно за гаражу, гаражни бокс и гаражно место (C_u), дате су Мишљењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о примени члана 61. став 7. Закона о становању и одржавању зграда од 07. 12. 2017. године, по којима би јединице локалне самоуправе, требале да накнаду за управљање у случају принудно постављеног професионалног управника, утврђују на следећи начин:

$$C_u = \frac{C_z \times K_{jlc} \times K_{пд} / (K_g)}{1000}$$

при чему је просечна нето зарада у граду Зрењанину за 2017. годину (C_z - која износи 45. 093,00 динара), утврђена на основу података добијених од Републичког завода за статистику, коефицијент јединице локалне самоуправе је у оба случаја узет у износу нешто већем од минимално датог ($K_{jlc} = 14$), док је мишљење министарства, да се коефицијент посебног дела зграде ($K_{пд}$) и коефицијент гараже, гаражног бокса и гаражног места (K_g), односно, узимају у фиксним износима, који су наведени у члану 6. и 7. ове одлуке.

Коефицијент јединице локалне самоуправе је и приликом утврђивања висине накнаде која се плаћа за управљање у случају принудно постављеног професионалног управника за стан или пословни простор, као и приликом утврђивања висине накнаде која се плаћа за управљање у случају принудно постављеног професионалног управника за гаражу, гаражни бокс и гаражно место, било потребно узети у износу већем од минимално датог, како би се накнада за управљање у случају принудно постављеног професионалног управника, утврдила у износу који је већи од износа накнада за управљање које се у овом моменту плаћају на тржишту, на

територији града Зрењанина (а које се нпр. за стан/пословни простор, као посебни део, крећу од 200,00 - 300,00 динара).

На основу наведеног, а имајући у виду законску обавезу локалне самоуправе у погледу прописивања минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда, као и у погледу накнаде за рад принудних управника у стамбеним и стамбено - пословним зградама на територији града Зрењанина, предлаже се Скупштини града Зрењанина да донесе Одлуку о утврђивању минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и накнаде за рад принудног управника у стамбеним и стамбено - пословним зградама на територији града Зрењанина, у датом тексту.

Обрадила: Милица Самарџија

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
ЗА ИМОВИНСКО - ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
И УПРАВЉАЊЕ ИМОВИНОМ
Мила Ратковић Панић

НАЧЕЛНИК ГРАДСКЕ УПРАВЕ
Јасмина Малинић