

ПРЕДЛОГ

На основу члана 2, члана 61. став 7. и члана 64. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“, бр. 104/2016), Правилника о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде („Сл.гласник РС“, бр.101/17), члана 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи („Сл.гласник РС“, бр.129/2007, 83/2014-др.закон, 101/2016-др.закон и 47/2018) и члана 40. став 1. тачка 6. Статута општине Димитровград („Сл.лист општине Димитровград“, бр.6/19), Скупштина општине Димитровград на седници одржаној дана _____2019.године, донела је

ОДЛУКУ

О УТВРЂИВАЊУ МИНИМАЛНЕ НАКНАДЕ ЗА ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА И НАКНАДЕ ЗА РАД ПРИНУДНО ПОСТАВЉЕНОГ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ДИМИТРОВГРАД

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

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

Под одржавањем зграда, у смислу става 1.овог члана, подразумева се обавеза власника и корисника самосталних делова зграда 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 немогућност коришћења других делова зграда.

Инвестиционо одржавање је извођење грађевинско-занатских односно других радова у зависности од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења зграде у експлоатације.

Текуће одржавање је извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно свих радова којима се обезбеђује одржавање зграда на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана или пословног простора јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови.

Под принудном управом, у смислу става 1.овог члана, подразумева се постављење професионалног управника у стамбеним зградама од стране локалне самоуправе као вид принудне мере у случају да зграда у законском року није изабрала органе управљања, као 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 су:

- 1) просечна нето зарада у општини Димитровград за 2018.годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 38.230,00 динара (Цз)

- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који износи 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 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, на основу формуле $\text{Цио} = (\text{Цз} \times \text{Кјлс} \times \text{Кс} \times \text{Кл}) / 10.000$ и износе:

Старост зграде	Зграде са лифтом	Зграде без лифта
до 10 година старости	2,58 динара	1,98 динара
од 10 до 20 година старости	3,87 динара	2,98 динара
од 20 до 30 година старости	5,16 динара	3,97 динара
преко 30 година старости	6,46 динара	4,96 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 су:

- 1) просечна нето зарада у општини Димитровград за 2018. годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 38.230,00 динара (Цз),
- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који износи 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, на основу формуле $\text{Цио} = (\text{Цз} \times \text{Кјлс} \times \text{Кс} \times \text{Кг}) / 10.000$ и износе:

Старост зграде	Гаража	Гаражни бокс или место у заједничкој гаражи
до 10 година старости	1,19 динара	0,79 динара
од 10 до 20 година старости	1,78 динара	1,19 динара
од 20 до 30 година старости	2,38 динара	1,59 динара
преко 30 година старости	2,98 динара	1,98 динара

Текуће одржавање у стамбеним зградама

Члан 4.

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

- 1) просечна нето зарада у општини Димитровград за 2018. годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 38.230,00 динара (Цз),
- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име текућег одржавања зграда, који износи 6 (Кјлс),
- 3) коефицијент за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова текућег одржавања заједничких делова зграде са лифтом и без лифта, где је за зграде без лифта утврђен коефицијент 1, а за зграде са лифтом коефицијент 1,3 (Кл).

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

На основу претходно наведених критеријума утврђени су минимални износи месечног издвајања на име трошкова текућег одржавања у апсолутном износу за сваки посебни део зграде, на основу формуле $C_{то} = (Цз \times Кјлс \times Кл) / 1000$ и износе:

Зграде без лифта	Зграде са лифтом
229,38 динара	298,19 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 зграде су:

- 1) просечна нето зарада у општини Димитровград за 2018.годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 38.230,00 динара (Цз),
- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име текућег одржавања зграда који износи 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 на основу формуле $C_{то} = (Цз \times Кјлс \times Кг) / 1000$ износе:

Гаража	Гаражни бокс или место у заједничкој гаражи
137,62 динара	91,75 динара

Накнада за рад принудно постављеног професионалног управника

Члан 6.

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

- 1) просечна нето зарада у општини Димитровград за 2018. годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 38.230,00 динара (Цз),
- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања који износи 8 (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 зграде 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 сваки посебан део зграде на основу формуле $Цу = (Цз \times Кјлс \times Кпд) / 1000$ и износе:

Број посебних делова зграде	Износ накнаде за рад принудног професионалног управника
до 8 посебних делова	152,92 динара
од 8 до 30 посебних делова	183,50 динара
преко 30 посебних делова	214,08 динара

Члан 7.

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

- 1) просечна нето зарада у општини Димитровград за 2018. годину која према подацима Републичког завода за статистику износи 38.230,00 динара (Цз),
- 2) коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања који износи 8 (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 утврђен је коефицијент 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 посебни део зграде, на основу формуле $Цу = (Цз \times Кјлс \times Кг) / 1000$ и износе:

Гаража и гаражни бокс	Гаражно место у заједничкој гаражи
30,58 динара	61,16 динара

III ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 8.

Ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о утврђивању минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и накнаде за рад принудно постављеног професионалног управника на територији општине Димитровград („Сл.лист општине Димитровград“, бр.15/18).

Члан 9.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „ Службеном листу општине Димитровград“.

Образложење

Правни основ за доношење ове одлуке је члан 61. став 7. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“, бр.104/2016), којим је прописано да ради остваривања јавног интереса у области одрживог развоја становања, јединица локалне самоуправе доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграда, као и акт о висини износа накнаде који плаћају власници посебних делова у случају принудног постављења професионалног управника.

Правилник о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде („Сл.гласник РС“, бр.101/2017), којим су прописани критеријуми за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

Мишљење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о примени појединих одредаба Закона о становању и одржавању зграда бр.401-00-917/2017-12 од 7. децембар 2017.године, којим су прописани критеријуми за утврђивање минималног износа месечног издвајања накнаде на име трошкова текућег одржавања зграде, као и накнаде за управљање коју плаћају власници посебних делова зграде у случају принудно постављеног професионалног управника.

Разлог за доношење ове Одлуке је обавеза јединица локалне самоуправе прописана законом да утврде минималну висину износа за трошкове текућег и инвестиционог одржавања зграда на територији јединице локалне самоуправе, као и износ накнаде за рад коју плаћају власници посебних делова зграда у случају постављења професионалног управника од стране локалне самоуправе као вид принудне мере, као и усклађивање са одредбама Закона о локалној самоуправи, Статутом општине Димитровград и просечном нето зарадом у општини Димитровград за 2018.годину.

Бр: _____
У Димитровграду, дана _____ 2019.године.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ДИМИТРОВГРАД

ПРЕДСЕДНИК
Ђуров Зоран