

На основу члана 61. став 7. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС”, број 104/16), 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) и члана 25 став 1 тачка 6 Статута града Пирота („Сл. лист града Ниша“, бр.52/16), Скупштина града Пирота на седници одржаној дана _____, донела је

ОДЛУКУ

о минималном износу који плаћају власници посебних делова зграда за текуће и инвестиционо одржавање, као и о износу накнаде коју плаћају у случају принудно постављеног професионалног управника

Члан 1.

Овом одлуком се на основу критеријума који су прописани подзаконским актом, прописује начин одређивања минималног износа издвајања које плаћају власници посебних делова зграде за текуће и инвестиционо одржавање заједничких делова зграде, као и начин одређивања износа накнаде коју плаћају у случају принудно постављеног професионалног управника.

Минимални износ за инвестиционо одржавање

Члан 2.

Минимална висина износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде у смислу ове одлуке представља месечни износ издвајања утврђен у апсолутном износу по квадратном метру површине посебног, односно самосталног дела зграде.

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 граду Пироту 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 (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 и више, $K_c=1$ (K_c);

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 $K_l=1,3$ (K_l).

Коефицијент јединице локалне самоуправе из става 2 тачка 2 овог члана утврђује се у висини од 1,3.

На основу критеријума из ставова 2. и 3. овог 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:

$$Цио = \frac{Цз \times 1,3 \times K_c \times K_l}{10.000}$$

где је:

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

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 граду Пироту 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 (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 и више, $K_c=1$ (K_c);

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 $K_g=0,4$ (K_g).

Коефицијент јединице локалне самоуправе из става 1 тачка 2 овог члана утврђује се у висини од 1,3.

На основу критеријума из ставова 1. и 2. 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:

$$\text{Цио} = \frac{\text{Цз} \times 1,3 \times K_c \times K_g}{10.000}$$

где је:

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

Члан 4.

На основу критеријума и на начин на који се утврђује минимални износ издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде, које се плаћа за гаражу, утврђује се и висина износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде, које се плаћа за самостални део зграде.

Минимални износ за текуће одржавање

Члан 5.

Минимална висина износа трошкова за текуће одржавање зграде представља месечни износ утврђен у апсолутном износу за сваки посебан део зграде, а трошкови за одржавање земљишта укључени су у износ трошкова одржавања зграде.

Критеријуми за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова за текуће одржавање за стан и пословни простор као посебни део зграде су:

1) Цз - просечна нето зарада у граду Пироту за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику;

2) Кјлс – коефицијент јединице локалне самоуправе;

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

Коефицијент јединице локалне самоуправе из става 2 тачка 2 овог члана утврђује се у износу 10.

На основу критеријума из ставова 2 и 3 овог члана, минимална висина износа

трошкова за текуће одржавање за стан и пословни простор као посебни део зграде утврђује се на следећи начин:

$$\text{Цто} = \frac{\text{Цз} \times 10 \times \text{Кл}}{1.000}$$

где је:

Цто – минимални месечни износ трошкова за текуће одржавање за стан и пословни простор.

Члан 6.

Критеријуми за утврђивање минималне висине износа трошкова за текуће одржавање за гаражу, гаражни бокс или гаражно место као посебни део зграде су:

1) Цз - просечна нето зарада у граду Пироту за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику;

2) Кјлс – коефицијент јединице локалне самоуправе;

3) 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.

Коефицијент јединице локалне самоуправе из става 1 тачка 2 овог члана утврђује се у износу 6.

На основу критеријума из ставова 1 и 2 овог члана, минимална висина износа трошкова за текуће одржавање за гаражу, гаражни бокс или гаражно место као посебни део зграде утврђује се на следећи начин:

$$\text{Цто} = \frac{\text{Цз} \times 6 \times \text{Кг}}{1.000}$$

где је:

Цто – минимални месечни износ трошкова за текуће одржавање за гаражу, гаражни бокс или гаражно место.

Члан 7.

Трошкови за текуће одржавање зграде за самостални део зграде се утврђују применом критеријума и на начин како се утврђује минимална висина износа трошкова текућег одржавања за гаражу.

Накнада за принудно управљање

Члан 8.

Висина износа накнаде за управљање у случају принудно постављеног професионалног управника представља месечни износ утврђен у апсолутном износу за сваки посебан део зграде.

Критеријуми за утврђивање висине износа накнаде која се плаћа за управљање за стан и пословни простор као посебни део зграде су:

1) Цз - просечна нето зарада у граду Пироту за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику;

2) Кјлс – коефицијент јединице локалне самоуправе;

3) Кпд – коефицијент посебног дела зграде, који зависи од укупног броја посебних делова зграде 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.

Коефицијент јединице локалне самоуправе из става 2. тачка 2. овог члана утврђује се у износу 12,5.

Висина износа накнаде за управљање за стан и пословни простор као посебни део зграде утврђује се на следећи начин:

$$\text{Цу} = \frac{\text{Цз} \times 12,5 \times \text{Кпл}}{1.000}$$

где је:

Цу – износ месечне накнаде за управљање зградом за стан и пословни простор.

Члан 9.

Критеријуми за утврђивање висине износа накнаде која се плаћа за управљање за гаражу, гаражни бокс или гаражно место су:

1) Цз - просечна нето зарада у граду Пироту за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику;

2) Кјлс – коефицијент јединице локалне самоуправе;

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

Коефицијент јединице локалне самоуправе из става 1. тачка 2. овог члана утврђује се у износу 8.

Висина износа накнаде за управљање за гаражу, гаражни бокс или гаражно место утврђује се на следећи начин:

$$\text{Цу} = \frac{\text{Цз} \times 8 \times \text{Кг}}{1.000}$$

где је:

Цу – износ месечне накнаде за управљање зградом за гаражу, гаражни бокс или гаражно место.

Члан 10.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Ниша“.

СКУПШТИНА ГРАДА ПИРОТА

Г бр.
датум
Пирот

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Милан Поповић

Образложење

Правни основ за доношење ове одлуке је члан 61 став 7 Закона о становању и одржавању зграда којим је прописано да јединица локалне самоуправе доноси акт о минималном износу који плаћају власници посебних делова зграда за текуће одржавање, о износу накнаде коју власници посебних делова плаћају у случају принудно постављеног професионалног управника и о минималном износу који власници посебних делова плаћају на име издвајања за трошкове инвестиционог одржавања заједничких делова зграде, као и одредбе Правилника о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде. Правни основ је и члан 25 став 1 тачка 6 Статута града Пирота којим је прописано да Скупштина доноси прописе и друге опште акте. Одредбе ове одлуке о минималном износу трошкова за текуће одржавање зграде и о накнади за управљање у случају принудно постављеног професионалног управника донете су на основу мишљења Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о примени појединих одредби Закона о становању и одржавању зграда.

Минимални износ издвајања власника посебних делова зграде за инвестиционо и текуће одржавање, као и за накнаду за професионалног управника у случају увођења принудне управе, утврђен је овом одлуком на основу критеријума који су дати напред наведеним правилником и мишљењем Министарства о примени појединих одредби Закона о становању и одржавању зграда. Полазећи од тих критеријума који се углавном тичу просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за претходну годину, старости зграде, чињенице да ли зграда има лифт или не, укупног броја посебних делова, наведеним актима ресорног министарства дате су и формуле за израчунавање минималних износа за текуће и инвестиционо одржавање зграда који се плаћа за стан и пословни простор, за гаражу, гаражни бокс, односно гаражно место и за самостални део зграде, као и формуле за израчунавање накнаде коју плаћају власници посебних делова за случај принудног увођења професионалног управника, односно накнаде коју плаћају власници гаража, гаражних боксова и гаражних места у случају принудног управљања. Све ове формуле (обрасци) су дате у овој одлуци и у свима њима фигурира коефицијент јединице локалне самоуправе КЈЛС, за који су наведеним актима министарства дати минимални износи, а овом одлуком их град Пирот утврђује за сваки поједини случај уређен овом одлуком.

Тако је коефицијент јединице локалне самоуправе **КЈЛС** за минимални износ за **инвестиционо одржавање** који плаћају власници посебних делова за стан и пословни простор утврђен у износу од **1,3** (минимални прописани коефицијент), **што конкретно значи** да се у згради просечне старости без лифта за инвестиционо одржавање плаћа око 5 динара по м², што за стан од 60м² износи око **300 динара месечно**. Коефицијент јединице локалне самоуправе КЈЛС за утврђивање минималног износа за инвестиционо одржавање који плаћају власници гаража, гаражних боксова и гаражних места одређен је у минималном прописаном износу од 1,3 што подразумева месечни износ од око 3 дин/м² за гаражу (гаражни бокс, гаражно место), што за 15м² гараже износи 45 динара месечно.

На начин на који се одређује минимални износ за инвестиционо одржавање за гаражу, одређује се и минимални износ за инвестиционо одржавање који се плаћа за самостални део зграде.

Коефицијент јединице локалне самоуправе (**КЈЛС**) за утврђивање минималног износа за **текуће одржавање** који се плаћа за стан и пословни простор, утврђен је у износу **10** (минимални коефицијент према горе наведеном мишљењу министарства је 6), што подразумева да се за текуће одржавање у згради без лифта плаћа минимално по стану (пословној просторији) око **480 динара месечно** (уколико би био узет **минимални коефицијент 6**, месечни износ би био **288 динара** по стану).

Коефицијент јединице локалне самоуправе (**КЈЛС**) за одређивање минималног износа за текуће одржавање које плаћају власници гаража (гаражних боксова, гаражних места)

утврђен је у минималном износу који је одређен мишљењем министарства , а то је 6, што у конкретном случају значи плаћање месечног износа за текуће одржавање од око 172 динара по гаражи.

На начин на који се одређује минимални износ за текуће одржавање који се плаћа за гаражу, одређује се и минимални износ за текуће одржавање који се плаћа за самостани део зграде.

Коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање износа накнаде за случај принудног постављања професионалног управника, за стан или пословни простор, утврђен је у износу од **12,5** (минимални коефицијент предвиђен мишљењем министарства у овом случају је 8), што подразумева да се за зграду просечног броја посебних делова плаћа месечно износ од око **360 динара** по стану, односно пословном простору (уколико би био узет **минимални коефицијент 8**, месечни износ би био **230 динара** по стану).

Коефицијент јединице локалне самоуправе за утврђивање износа накнаде за принудног управника који плаћају власници гаража (гаражних боксова и места) утврђен је у износу од 8, што је минимални износ дат мишљењем министарства, а што конкретно значи да ће власници гаража месечно плаћати за принудну управу око 38,5 динара по гаражи.

На основу наведеног се може видети да су коефицијенти које одређује јединица локалне самоуправе код одређивања минималног износа који се плаћа за текуће и инвестиционо одржавање и код одређивања износа накнаде за принудно постављеног професионалног управника, дати у минималном износу када је реч о плаћању по основу власништва над гаражама и гаражним местима и самосталним деловима зграда и када је реч о плаћању за инвестиционо одржавање по основу власништва на стану или пословној просторији, а у нешто већем износу када је реч о плаћању за текуће одржавање и принудну управу по основу власништва на стану и пословном простору, да би се направила извесна разлика због већег значаја ових потоњих делова зграде и приоритетности текућег одржавања и трошкова принудног управљања. Наиме, радови на инвестиционом одржавању се ређе предузимају, те се у дужем временском периоду и са мањим издвајањима могу обезбедити потребна средства. Треба имати у виду и то да плаћање по основу власништва над гаражом неће бити додатна обавеза за већину власника станова јер велика већина станова на територији града Пирота нема своје гараже и гаражне боксове.

Имајући у виду дате апсолутне месечне износе за текуће и инвестиционо одржавање , који се односе на станове просечне величине у зградама са просечном старошћу, може се закључити да минимални износ за текуће и инвестиционо одржавање на месечном нивоу у највећем броју случајева неће прелазити 1000 динара.

Из наведених разлога предлажемо да Скупштина донесе ову одлуку како би се створиле неопходне претпоставке за пуну практичну примену одредби Закона о становању и одржавању зграда.

НАЧЕЛНИК
Зоран Крстић, дипл.инж.грађ.