

На основу члана 2. и 61. став 7. Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“ 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", бр. 101/17), те члана 21. тачка 5 и члана 73. став 1. Статута општине Апатин („Сл. лист општине Апатин“ бр. 10/2008 - пречишћен текст, 4/2014 и 12/2016) Скупштина општине Апатин, на ____ седници, одржаној дана, _____ 2018. године доноси

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 општине Апатин

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 општине Апатин . Такође одређује се накнада коју плаћају власници посебних делова зграда у случају постављања 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 самосталних 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 професионалног управника у стамбеним 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 , а уколико у прописаном року не буде изабран нови управник.

I Инвестиционо одржавање у стамбеним зградама

Члан 2.

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

Радови на инвестиционом одржавању зграда се односе на поправку или замену и то:

- крова и контруктивних елемената зграде,
- лифта, укључујући и редовно испитивање његове исправности, са издавањем употребне дозволе, олука и хидроизолације,
- водоводне и канализационе мреже од прикључка на градску мрежу до прикључка на санитарни уређај у згради (сифон судопере, умиваоника и слично),
- електроинсталација до струјомерног ормана, инсталација централног грејања просторија и воде, казана за грејање заједничких делова зграде, грејних тела у згради, као и
- инсталација за гас, дотрајалих ограда, столарије, подова, плафона и зидова у заједничким деловима зграде, канала за смеће, оштећених и дотрајалих фасада и других спољних делова зграде, громобрана, интерфона, кабловских и ПТТ инсталација и антенских уређаја, противпожарног степеништа и инсталација и уређаја за заштиту од пожара и сл.

Члан 3.

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

- 1) Цз-просечна нето зарада у општини Апатин за 2016 годину према подацима Републичког завода за статистику износи 45.879,00 динара
- 2) Кјлс-коэффициент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који износи 1,3
- 3) Кс-коэффициент старости зграде, где је за зграде старости до 10 година утврђен коэффициент 0,4; за зграде старости од 10 до 20 година утврђен коэффициент 0,6; за зграде старости од 20 до 30 година утврђен коэффициент 0,8; за зграде старости преко 30 година утврђен коэффициент 1.
- 4) Кл-коэффициент 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 коэффициент 1, а за зграде са лифтом је утврђен коэффициент 1,3.

На основу претходно наведених критеријума утврђени су **минимални** износи месечног издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања по квадратном метру стана или пословног простора утврђене на основу формуле $\text{Цио} = (\text{Цз} \times \text{Кјлс} \times \text{Кс} \times \text{Кл}) / 10.000$ износе:

Старост зграде	Зграде са лифтом	Зграде без лифта
до 10 година старости	3,1 динар	2,4 динара
од 10 до 20 година старости	4,7 динара	3,6 динара
од 20 до 30 година старости	6,2 динара	4,8 динара
преко 30 година старости	7,8 динара	6,0 динара

Члан 4.

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) Цз-просечна нето зарада у општини Апатин за 2016 годину према подацима Републичког завода за статистику износи 45.879,00 динара
- 2) Кјлс-коэффициент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који износи 1,3
- 3) Кс-коэффициент старости зграде, где је за зграде старости до 10 година утврђен коэффициент 0,4; за зграде старости од 10 до 20 година утврђен коэффициент 0,6; за зграде старости од 20 до 30 година утврђен коэффициент 0,8; за зграде старости преко 30 година утврђен коэффициент 1.
- 4) Кг-коэффициент гараже, гаражног бокса и гаражног места, где је за гаражу утврђен коэффициент 0,6; а за гаражни бокс и гаражно место у заједничкој гаражи је утврђен коэффициент 0,4.

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	1,4 динар	1,0 динара
од 10 до 20 година старости	2,1 динара	1,4 динара
од 20 до 30 година старости	2,9 динара	1,9 динара
преко 30 година старости	3,6 динара	2,4 динара

III Текуће одржавање у стамбеним зградама

Члан 5.

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.

Радови на текућем одржавању стана или пословног простора су:

- редовно сервисирање лифтова,
- поправке или замена аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и томе слично,
- дератизација, дезинсекција и дезинфекцију заједничких просторија,
- редовни прегледи и сервисирање хидрофорских постројења у згради,
- редовно сервисирање инсталација централног грејања, инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација вододвода и канализације, електроинсталација, уређаја за нужно светло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију,
- чишћење олука, поправка или замена брава и катанаца на ормарима за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради,

- кречење заједничких просторија, фарбање цеви и радијатора у заједничким деловима зграде и томе слично,
- одржавање хигијене у заједничким деловима зграде и чишћење тротоара око зграде и сл.

Члан 6.

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

- 1) Цз-просечна нето зарада у општини Апатин за 2016 годину према подацима Републичког завода за статистику износи 45.879,00 динара
- 2) Кјлст-коэффициент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова текућег одржавања зграде, који износи 6;
- 3) Кл-коэффициент 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 коэффициент 1, а за зграде са лифтом је утврђен коэффициент 1,3.

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

Трошкови за текуће одржавање заједничких делова зграде које се односе за гаражу, гаражни бокс и гаражно место нису урачунати у трошкове дефинисане овим чланом већ се плаћају додатно у складу са чланом 7 ове Одлуке.

На основу претходно наведених критеријума утврђени су минимални износи месечног издвајања на име трошкова текућег одржавања у апсолутном смислу **за сваки посебан део** зграде на основу формуле $Цто = (Цз \times Кјлст \times Кл) / 1000$ и износе:

--	--

Зграде са лифтом	Зграде без лифта
358 динар	275 динара

Члан 7.

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 су:

- 1) Цз-просечна нето зарада у општини Апатин за 2016 годину према подацима Републичког завода за статистику износи 45.879,00 динара
- 2) Кјлсг-коэффициент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова текућег одржавања зграде, који износи 6;
- 3) К-гкоэффициент гараже, гаражног бокса и гаражног места, где је за гаражу утврђен коэффициент 0,6; а за гаражни бокс и гаражно место у заједничкој гаражи је утврђен коэффициент 0,4.

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 $Цгг=(Цз \times Кјлсг \times Кк)/1000$ и износе:

Гаража	Гаражни бокс или место у заједничкој гаражи
165 динар	110 динара

IV Накнада за рад принудног управника

Члан 8.

Принудна управа уводи се поверавањем послова управљања професионалном управнику у случају да пријава за упис стамбене заједнице не буде поднета у складу са чланом 40. став 4. Закона о становању и одржавању зграда или да по истеку или престанку мандата из било ког разлога није изабран нови управник у складу са чланом 49. наведеног Закона.

Професионални управник врши послове управљања све док стамбена заједница не донесе одлуку о избору управника или док не закључи уговор о професионалном управљању.

Члан 9.

Професионални управник управник врши послове из надлежности управника зграде наведене у Закону о становању и одржавању зграда.

Поред тих послова, врши и следеће послове:

- стара се о одржавању земљишта које служи за редовну употребу зграде,

- прима пријаве кварова или других проблема непоштовање кућног реда, буке и других штетних утицаја у згради, сваким даном у недељи у периоду од 00-24 часа,

-на основу примљених пријава из алинеје 2 овог става обавештава надлежни орган о проблему, односно захтева предузимање одговарајућих мера од надлежног органа,

-евидентира сваку примљену пријаву са подацима о проблему и времену пријема, као и са другим подацима ако су познати (име и презиме подносиоца пријаве и лицу које је узроковало проблеме и др.),

-обезбеђује извршење радова на хитним интервенцијама,

-предлаже скупштини стамбене заједнице висину накнаде за одржавање заједничких делова зграде и земљишта на основу најмање три прикупљене понуде од лица која се баве одржавањем заједничких делова зграда и земљишта.

Члан 10.

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

- 1) Цз-просечна нето зарада у општини Апатин за 2016 годину према подацима Републичког завода за статистику износи 45.879,00 динара
- 2) Кјлсу-коэффициент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова професионалног управника, који износи 8;
- 3) Кпу-коэффициент посебног дела зграде који зависи од укупног броја посебних делова зграде, за зграде које имају до 8 посебних делова, утврђен је коэффициент 0,5; за зграде које имају од 8 до 30 посебних делова, утврђен је коэффициент 0,6; за зграде које имају преко 30 посебних делова, утврђен је коэффициент 0,7.

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 $\text{Цтг}=(\text{Цз} \times \text{Кјлсу} \times \text{Кпу})/1000$ и износе:

Број посебних делова зграде	Износ за рад принудног управника
до 8 посебних делова	184 динара
од 8 до 30 посебних делова	220 динара
преко 30 посебних делова	257 динара

Члан 11.

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

- 1)Цз-просечна нето зарада у општини Апатин за 2016 годину према подацима Републичког завода за статистику износи 45.879,00 динара
- 2)Кјлсу-коэффициент јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова професионалног управника, који износи 8;
- 3)Кгу коэффициент гараже, гаражног бокса и гаражног места, где је за гаражу и гаражни бокс утврђен коэффициент 0,1; а за гаражно место у заједничкој гаражи утврђени коэффициент је 0,2.

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 на основу формуле $\text{Цтг}=(\text{Цз} \times \text{Кјлсу} \times \text{Кпу})/1000$ и износе:

Гаража и гаражни бокс	Гаражно место у заједничкој гаражи
37 динар	73,4 динара

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 10.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Апатин".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
Општина Апатин
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АПАТИН
Број:
Дана, 2018. године
А П А Т И Н

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Ника Петровић