

ЈАВНИ ПОЗИВ ЗА УЧЕШЋЕ У ЈАВНОЈ РАСПРАВИ

О Нацрту Предлога одлуке о утврђивању минималне накнаде за текуће одржавање зграда, минималне висине трошкова инвестиционог одржавања и висине накнаде за рад принудног професионалног управника на територији Општине Житиште

ЈАВНА РАСПРАВА

Општинска управа Општине Житиште огласила је Јавну расправу **НАЦРТА ПРЕДЛОГА ОДЛУКЕ О УТВРЂИВАЊУ МИНИМАЛНЕ НАКНАДЕ ЗА ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА, МИНИМАЛНЕ ВИСИНЕ ТРОШКОВА ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА И ВИСИНЕ НАКНАДЕ ЗА РАД ПРИНУДНОГ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА** на територији Општине Житиште .

Јавна расправа спроводи се у периоду од **30. априла до 15. маја 2018.** године.

Нацртом Предлога Одлуке о утврђивању минималне накнаде за текуће одржавање зграда, минималне висине трошкова инвестиционог одржавања и висине накнаде за рад принудног професионалног управника на територији Општине Житиште, 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 Житиште, као и утврђивање накнаде коју плаћају власници посебних делова зграда у случају постављања професионалног управника од стране локалне самоуправе као вид принудне мере.

Позивају се заинтересовани грађани, пословна удружења, привредни субјекти, представници правних лица, као и друга заинтересована лица да доставе примедбе, предлоге и сугестије за време трајања расправе на адресу Општинске управе Општине Житиште, Одељење за привреду, урбанизам, путну привреду, комунално стамбене послове и заштиту животне средине, ул. Цара душана 15, 23214 Житиште непосредно на писарници Општинске управе или електронским путем на адресу: zitiste.info@gmail.com или skupstina.zitiste@gmail.com

На основу члана 2., 61. и 64. Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник Републике Србије", бр. 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. 101/2017, Мишљења Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о примени члана 61. став 7. Закона о становању и одржавању зграда од 7.12.2017. године, и члана 42. Статута Општине Житиште („Службени лист Општине Житиште“ – пречишћен текст број 34/2013), Скупштина општине Житиште, на седници _____ 2018. године, донела је

О Д Л У К У

О УТВРЂИВАЊУ МИНИМАЛНЕ НАКНАДЕ ЗА ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА, МИНИМАЛНЕ ВИСИНЕ ТРОШКОВА ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА И ВИСИНЕ НАКНАДЕ ЗА РАД ПРИНУДНОГ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА

Члан 1.

Овом Одлуком утврђују се минимални износи које су власници посебних делова зграда дужни издвајати на име текућег, као и инвестиционог одржавања зграда које се налазе на територији општине Житиште, као и висина накнаде коју плаћају власници посебних делова зграда у случају постављења професионалног управника од стране локалне самоуправе као вид принудне мере.

Члан 2.

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, уколико у прописаном року не буде изабран нови управник.

Члан 3.

Минимална висина трошкова за текуће одржавање за стан и пословни простор као посебни део зграде, износи:

- 240,00 динара месечно (зграде без лифта).

Минимална висина трошкова за текуће одржавање за гаражу, гаражни бокс или гаражно место као посебни део зграде, износи:

- 144,00 динара месечно за гаражу;

- 96,00 динара месечно за гаражни бокс и гаражно место у заједничкој гаражи.

Члан 4

Минимална висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде које се плаћа за стан и пословни простор као посебни део зграде (без лифта), износи:

- 2,00 динара месечно по квадратном метру стана или пословног простора за зграде старости до 10 година;
- 3,10 динара месечно по квадратном метру стана или пословног простора за зграде старости од 10 до 20 година;
- 4,10 динара месечно по квадратном метру стана или пословног простора за зграде старости од 20 до 30;
- 5,20 динара месечно по квадратном метру стана или пословног простора за зграде старости преко 30 година.

Члан 5

Минимална висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде које се плаћа за гаражу као посебни део зграде, износи:

- 1,20 динара месечно по квадратном метру гараже за зграде старости до 10 година;
- 1,80 динара месечно по квадратном метру гараже за зграде старости од 10 до 20 година;
- 2,48 динара месечно по квадратном метру гараже за зграде старости од 20 до 30 година;
- 3,10 динара месечно по квадратном метру гараже за зграде старости преко 30 година ;

Члан 6

Минимална висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде које се плаћа за гаражни бокс/гаражно место као посебни део зграде, износи:

- 0,83 динара месечно по квадратном метру гаражног бокса/гаражног места, за зграде старости до 10 година;
- 1,20 динара месечно по квадратном метру гаражног бокса/гаражног места за зграде старости од 10 до 20 година;
- 1,66 динара месечно по квадратном метру гаражног бокса/гаражног места за зграде старости од 20 до 30 година;
- 2,00 динара месечно по квадратном метру гаражног бокса/гаражног места за зграде старости преко 30 година ;

Члан 7

Висина накнаде за управљање за стан и пословни простор као посебни део зграде, коју плаћају власници посебних делова зграде, у случају принудно постављеног професионалног управника, износи:

- 200,00 динара месечно.

Висина накнаде за управљање за гаражно место у заједничкој гаражи као посебни део зграде, коју плаћају власници посебних делова зграде у случају принудно постављеног професионалног управника износи:

- 80,00 динара месечно за гаражно место у заједничкој гаражи;

Висина накнаде за управљање за гаражни бокс или гаражу као посебни део зграде, коју плаћају власници посебних делова зграде у случају принудно постављеног професионалног управника износи:

- 40,00 динара месечно за гаражу и гаражни бокс.

Члан 8.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Житиште".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ЖИТИШТЕ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
БРОЈ
ДАНА

ПРЕДСЕДНИЦА,
ДРАГАНА ПЕТКОВИЋ

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 42. тачка 6. Статута Општине Житиште („Службени лист Општине Житиште“ – пречишћен текст број 34/2013) прописано је да Скупштина Општине Житиште, поред осталог, доноси и прописе и друге опште акте.

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.

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 (Цто), 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: $Цто = Цз \times Кјлс \times Кл / (Кг) \times 1000$ при чему је просечна нето зарада у Општини Житиште за 2017. годину (Цз - која износи 39.865,00 динара), утврђена на основу података добијених од Републичког завода за статистику, коефицијент јединице локалне самоуправе је у оба случаја узет у најмањем дозвољеном износу (Кјлс =6).

Предложеном Одлуком утврђују се минимални износи које су власници посебних делова стамбених и стамбено-пословних зграда на територији општине Житиште дужни издвајати за текуће одржавање зграда.

Висину износа за текуће одржавање зграда одређује скупштина стамбене заједнице и иста не може бити нижа од минималне висине износа предложене овом Одлуком, уз обавезу њеног годишњег усклађивања са висином просечне нето зараде у општини Житиште за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику.

Ова Одлука не спречава грађане општине Житиште да одлуком скупштине стамбене заједнице пропишу већи износ месечног издвајања на име текућег одржавања уколико буду сматрали да су им неопходна већа средства за текуће одржавање зграде.

Висина минималног износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграда на територији општине утврђена је применом критеријума прописаних 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 то на основу просечне нето зараде на територији општине Житиште за 2017. годину, на основу намене посебног или самосталног дела зграде и на основу просечне старости зграде, а у зависности од тога да ли зграде имају или немају лифт. 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 Правилником поменутих гласи: $Цио = Цз \times Кјлс \times Кс \times Кл / (Кг) / 10.000$ при чему је просечна нето зарада у Општини Житиште за 2017. годину (Цз - која износи 39.865,00 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 (Кјлс =1,3).

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 (Цу), 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: $Цу = Цз \times Кјлс \times Кпд / (Кг) \times 1000$ при чему је просечна нето зарада у Општини Житиште за 2017. годину (Цз - која износи 39.865,00 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) (**Кјлс = 10**).

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 Општине Житиште, предлаже се Скупштини Општине Житиште 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 Општине Житиште, у датом тексту.

Финансијска средства за спровођење ове одлуке нису потребна.

ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ ЖИТИШТЕ