

Na osnovu čl. 2., čl. 61. stav 7. i čl. 64. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 104/16), Pravilnika o kriterijumima za utvrđivanje minimalnog iznosa koji određuje jedinica lokalne samouprave za plaćanje troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 101/17), člana 32. stav 1. tačka 6. Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 129/07, 83/14 - dr. zakon, 101/16 - dr. zakon) i člana 41. Statuta opštine Sjenica ("Opštinski službeni glasnik Sjenica", broj 3/2009, 10/2010 I 7/2015), Skupština opštine Sjenica, na sednici održanoj dana, 15. marta 2018. godine, donosi

Odluku o utvrđivanju minimalne naknade za tekuće i investiciono održavanje zgrada i naknade za rad prinudnog upravnika u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na teritoriji opštine  
Sjenica

## I OPŠTE ODREDBE

### Član 1.

Ovom odlukom utvrđuju se minimalni iznosi koje su vlasnici posebnih delova stambenih i stambeno-poslovnih zgrada dužni izdvajati na ime tekućeg, kao i investicionog održavanja zgrada koje se nalaze na teritoriji opštine Sjenica, kao i utvrđivanje naknade koju plaćaju vlasnici posebnih delova zgrada u slučaju postavljanja profesionalnog upravnika od strane lokalne samouprave kao vid prinudne mere.

Pod tekućim održavanjem zgrade, u smislu stava 1. ovog člana, podrazumeva se obaveza vlasnika i korisnika samostalnih delova zgrade da održavaju svoje delove zgrada na način kojim se obezbeđuje funkcionalnost tog dela zgrade prema propisima koji bliže određuju njihovu funkcionalnost i na način kojim se eliminiše opasnost od nastupanja štete ili nemogućnosti korišćenja drugih delova zgrade.

Investiciono održavanje zgrade su aktivnosti koje se preduzimaju u cilju poboljšanja uslova korišćenja zgrade, a kojima se poboljšavaju karakteristike postojećih elemenata zgrade u odnosu na izvedeno stanje, njihovom zamenom elementima boljih karakteristika, odnosno dužeg veka trajanja.

Pod prinudnom upravom, u smislu stava 1. ovog člana, podrazumeva se postavljanje profesionalnog upravnika u stambenim zgradama od strane lokalne samouprave kao vid prinudne mere u slučaju da zgrada u zakonskom roku nije izabrala svoje organe upravljanja, i u slučaju isteka ili prestanka mandata upravnika, ukoliko u propisanom roku ne bude izabran novi upravnik.

## Član 2.

Vlasnici posebnih delova zgrada na teritoriji Opštine Sjenica iznose iz člana 1. ove Odluke obavezni su da izdvajaju u cilju ostvarivanja javnog interesa u oblasti održivog razvoja stanovanja.

## II POSEBNE ODREDBE

### **Minimalna visina iznosa na ime troškova investicionog održavanja**

## Član 3.

Investiciono održavanje zgrade su aktivnosti koje se preduzimaju u cilju poboljšanja uslova korišćenja zgrade, a kojima se poboljšavaju karakteristike postojećih elemenata zgrade u odnosu na izvedeno stanje, njihovom zamenom elementima boljih karakteristika, odnosno dužeg veka trajanja.

Minimalna visina iznosa troškova za investiciono održavanje predstavlja mesečni iznos utvrđen u apsolutnom iznosu za svaki poseban deo zgrade.

Minimalna visina iznosa troškova za investiciono održavanje zgrade utvrđuje se primenom sledećih kriterijuma:

- 1) prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku;
- 2) namena posebnog ili samostalnog dela zgrade;
- 3) prosečna starost zgrade.
- 4) troškovi investicionog održanja lifta, za zgrade koje imaju lift.
- 5) koeficijent jedinice lokalne samouprave za utvrđivanje minimalne visine iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zgrade iznosi 2,00.

## Član 4.

Primenom kriterijuma iz člana 3. stav 3. ove Odluke i Pravilnikom propisanog obrasca, utvrđuje se minimalni iznos izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrada po metru kvadratnom mesečno i to:

1. Minimalna visina iznosa na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade koje se plaća za stan i poslovni prostor (Cio)

R.br.	TIP I STAROST ZGRADE	Iznos (din/m <sup>2</sup> )
1.	za zgrade bez lifta starosti 10 godina	2,90
2.	za zgrade sa liftom starosti 10 godina	3,78
3.	za zgrade bez lifta starosti 10-20 godina	4,35
4.	za zgrade sa liftom starosti 10-20 godina	5,66
5.	za zgrade bez lifta starosti 20-30 godina	5,80
6.	za zgrade sa liftom starosti 20-30 godina	7,55
7.	za zgrade bez lifta starosti 30 godina	7,26
8.	za zgrade sa liftom starosti 30 godina	9,44

2. Minimalna visina iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade koje se plaća za garažu i samostalne delove zgrada (Cio)

R.br.	STAROST ZGRADE	Iznos (din/m <sup>2</sup> )
1.	za zgrade starosti 10 godina	1,74
2.	za zgrade starosti 10-20 godina	2,61
3.	za zgrade starosti 20-30 godina	3,49
4.	za zgrade starosti 30 godina	4,36

3. Minimalna visina iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja garažnih boksova i garažnih mesta (Cio)

R.br.	STAROST ZGRADE	Iznos (din/m <sup>2</sup> )
1.	u zgradi starosti 10 godina	1,16
2.	u zgradi starosti 10-20 godina	1,74
3.	u zgradi starosti 20-30 godina	2,32
4.	u zgradi starosti 30 godina	2,90

Napomena: Prosečna neto zarada za period I-XII 2018. godinu je 36.311,00 dinara

Izvor: RZS Republike Srbije

Koeficijent jedinice lokalne samouprave (Kjls) iznosi 2,00.

### **Minimalna visina iznosa na ime troškova tekućeg održavanja**

#### **Član 5.**

Tekuće održavanje zgrade su aktivnosti koje se sprovode u cilju sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom zgrade ili radi otklanjanja tih oštećenja, a koja se sastoje od pregleda, popravki i preduzimanja preventivnih i zaštitnih mera, odnosno preduzimanje svih aktivnosti kojima se obezbeđuje održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

Minimalna visina iznosa troškova za tekuće održavanje predstavlja mesečni iznos utvrđen u apsolutnom iznosu za svaki poseban deo zgrade, a troškovi za održavanje zemljišta uključeni su u iznos održavanja zgrade.

Minimalna visina iznosa troškova za tekuće održavanje zgrade utvrđuje se primenom sledećih kriterijuma:

- 1) prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku;
- 2) namena posebnog ili samostalnog dela zgrade;
- 3) troškovi tekućeg održanja lifta, za zgrade koje imaju lift.
- 4) koeficijent jedinice lokalne samouprave za utvrđivanje minimalne visine iznosa izdvajanja na ime troškova tekućeg održavanja zgrade iznosi 6.

U slučaju da je jedno lice vlasnik više posebnih delova, uključujući i gražu, garažno mesto ili garažni boks, za svaki takav posebni deo se plaćaju troškovi održavanja u skladu sa zakonom kojim se uređuje oblast stanovanja i održavanja stambenih zgrada.

## Član 6.

Primenom kriterijuma iz člana 5. stav 3. ove Odluke i propisanog obrasca, utvrđuje se minimalan iznos izdvajanja na ime troškova tekućeg održavanja zajedničkih delova zgrada po metru kvadratnom mesečno i to:

### **1. minimalna visina izdvajanja na ime tekućeg održavanja za stan i poslovni prostor, kao posebni deo zgrade, gde je minimalni iznos**

R. Br.	Tip zgrade	po stanu i poslovnom prostoru u din
1.	za zgrade bez lifta	217,87
2.	za zgrade sa liftom	283,23

### **2. minimalna visina izdvajanja na ime troškova tekućeg održavanja za garaže, garažne mesta i garažne boksove, kao posebni deo zgrade (Cto)**

R.Br.	Tip garaže	po garaži, garažnom mestu i garažnom boks u din
1.	garaže	130,72
2.	garažna mesta i garažni boksovi	87,15

Napomena: Prosečna neto zarada za period I-XII 2016. godinu je 36.311,00 dinara

Izvor, RZS Republike Srbije

Koeficijent jedinice lokalne samouprave (Kjls) uzet kao najniži koji je propisan za stanove, poslovni prostor, garaže, garažni boks i garažno mesto i iznosi 6.

## Član 7.

Troškovi za tekuće održavanje zgrade za samostalni deo zgrade se utvrđuje primenom kriterijuma za utvrđivanje minimalne visine iznosa za troškove tekućeg održavanja za garažu.

### **Visina iznosa naknade u slučaju prinudno postavljenog prinudnog upravnika**

## Član 8.

Visina iznosa naknade za upravljanje u slučaju prinudno postavljenog prinudnog upravnika predstavlja mesečni iznos utvrđen u apsolutnom iznosu za svaki poseban deo zgrade.

Iznos naknade koju vlasnici posebnih delova zgrade plaćaju u slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika utvrđuje se primenom sledećih kriterijuma:

- 1) prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku;
- 2) ukupan broj posebnih i samostalnih delova zgrade;
- 3) namena posebnog dela zgrade.
- 4) koeficijent jedinice lokalne samouprave koji ne može biti niži od 8.

**1. minimalna visina iznosa naknade za postavljenog prinudnog upravnika za upravljanje stanovima i poslovnim prostorima (Cu)**

R.Br.	Zgrade po broju stambenih jedinica	po stanu i poslovnom prostoru u din.
1.	za zgrade koje imaju do 8 posebnih delova	145,24
2.	za zgrade koje imaju od 8 -30 posebnih delova	174,29
3.	za zgrade koje imaju više od 30 posebnih delova	203,34

**2. minimalna visina iznosa naknade za postavljenog prinudnog upravnika za upravljanje za garažu, garažno mesto i garažni boks (Cu)**

R.Br.	Tip garaže	po garaži, garažnom mestu i garažnom boks u din.
1	za garažu i garažni boks	29,05
2	za garažno mesto	58,1

Napomena: Prosečna neto zarada za period I-XII 2016. godinu je 36.311,00 dinara

Izvor, RZS Republike Srbije

Koeficijent jedinice lokalne samouprave (Kjls) uzet kao najniži koji je propisan i iznosi 8.

**Član 9.**

Minimalni iznosi izdvajanja za tekuće i investiciono održavanje, kao i minimalni iznos za prinudno postavljenog upravnika iz ove Odluke, usklađavaće se svake godine u zavisnosti od kretanja prosečne neto zarade na godišnjem nivou na teritoriji opštine Sjenica, a prema objavljenim zvaničnim podacima Republičkog zavoda za statistiku.

## Član 10.

Ovom Odlukom utvrđeni su minimalni iznosi koji se obavezno izdvajaju u svakoj stambenoj zajednici za tekuće i investiciono održavanje zajedničkih delova zgrada za stan i poslovni prostor, za garaže i samostalne delove zgrada, za garažne boksove i garažna mesta, kao i za prinudno postavljenog profesionalnog upravnika.

Stambene zajednice mogu svojom Odlukom da utvrde i više iznose za namene iz ove Odluke.

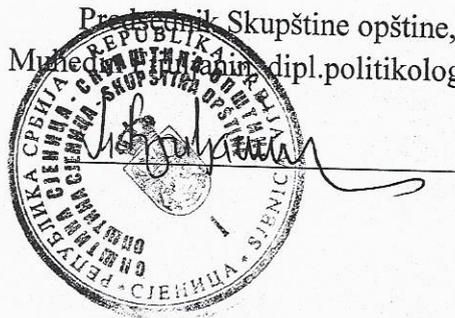
## Član 11.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu opštine Sjenica".

### SKUPŠTINA OPŠTINE SJENICA

Broj: 06-5/2018-6

Predsednik Skupštine opštine,  
Muhamed Muharemović, dipl.politikolog



O b r a z l o ž e n j e:

#### PRAVNI OSNOV:

Pravni osnov za donošenje Odluke o utvrđivanju minimalnog iznosa izdvajanja za tekuće i investiciono održavanje zajednički delova zgrade i naknade za rad prinudno postavljenog profesionalnog upravnika sadržan je u članu 2. i članu 61. Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada („Službeni glasnik RS“ broj 104/2016), odredbama Pravilnika o kriterijumima za utvrđivanje minimalnog iznosa koji određuje jedinica lokalne samouprave za plaćanje troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade („Službeni glasnik RS“ broj:101/2017i članu 37. Statuta opštine Sjenica („Službeni list opštine Sjenica“ br. 5/15-prečišćen tekst).

Članom 61. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada određeno je, da u cilju ostvarivanja javnog interesa u oblasti održivog razvoja stanovanja, jedinica lokalne samouprave donosi akt o minimalnoj visini iznosa o tekućem održavanju zgrada, akt o visini iznosa naknade koji plaćaju vlasnici posebnih delova u slučaju prinudnog postavljenja profesionalnog upravnika, kao i akt o

minimalnoj visini iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade.

Pravilnikom o kriterijumima za utvrđivanje minimalnog iznosa koji određuje jedinica lokalne samouprave za plaćanje troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade propisani su kriterijumi za utvrđivanje minimalnog iznosa koji određuje jedinica lokalne samouprave za plaćanje troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrada.

#### CILJ DONOŠENJA:

Cilj donošenja Odluke o utvrđivanju minimalnog iznosa izdvajanja za tekuće i investiciono održavanje zajednički delova zgrade i naknade za rad prinudno postavljenog profesionalnogupravnika je u ispunjavanje zakonske obaveze Opštine kao jedinice lokalne samouprave, a koja je propisana u članu 2. i članu 61. Zakona o stanovanju („Službeni glasnik RS“ broj 104/2016).

#### FINANSIJSKA SREDSTVA:

Za sprovođenje ove Odluke nije potrebno obezbeđenje posebnih sredstava u budžetu opštine Sjenica.