

Предлог

На основу члана 32. тачке 20. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 129/2007, 83/2014 – др. закон, 101/2016 – други закон, 47/2018 и 111/2021 – др. закон), члана 64. Закона о становању и одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, број 104/2016 и 9/2020 – др. закон) и члана 45. тачке 6. и 89. Статута општине Сента („Службени лист општине Сента“, бр. 4/2019), Скупштина општине Сента на својој седници, одржаној 21. октобра 2022. године доноси

О Д Л У К У О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ОДЛУКЕ О УТВРЂИВАЊУ НАКНАДЕ ЗА РАД ПРИНУДНО ПОСТАВЉЕНОГ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ И МИНИМАЛНИХ ВИСИНА МЕСЕЧНИХ ИЗНОСА ИЗДВАЈАЊА ЗА ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА

Члан 1.

Овом одлуком врше се измене и допуне Одлуке о утврђивању накнаде за рад принудно постављеног професионалног управника стамбене заједнице и минималних висина месечних износа издвајања за текуће и инвестиционо одржавање зграда („Службени лист општине Сента“, бр. 26/2017) – у даљем тексту: Одлука.

Члан 2.

У члану 5. став 1. алинеја 1. број: „235,52“ замењује се бројем: „356,59“.
У члану 5. став 1. алинеја 2. број: „306,17“ замењује се бројем: „463,56“.
У члану 5. став 2. број: „141,31“ замењује се бројем: „213,95“.
У члану 5. став 3. број: „94,21“ замењује се бројем: „142,63“.

Члан 3.

Утврђује се минимална висина месечног износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде које се плаћа за стан и пословни простор према следећем:

У члану 6. став 1. алинеја 1. број: „2,05“ замењује се бројем: „3,09“.
У члану 6. став 1. алинеја 2. број: „3,07“ замењује се бројем: „4,64“.
У члану 6. став 1. алинеја 3. број: „4,09“ замењује се бројем: „6,18“.
У члану 6. став 1. алинеја 4. број: „5,11“ замењује се бројем: „7,73“.
У члану 6. став 1. алинеја 5. број: „2,66“ замењује се бројем: „4,02“.
У члану 6. став 1. алинеја 6. број: „3,99“ замењује се бројем: „6,03“.
У члану 6. став 1. алинеја 7. број: „5,31“ замењује се бројем: „8,04“.
У члану 6. став 1. алинеја 8. број: „6,64“ замењује се бројем: „10,04“.

У члану 6. став 2. алинеја 1. број: „1,23“ замењује се бројем: „1,85“.

У члану 6. став 2. алинеја 2. број: „1,84“ замењује се бројем: „2,78“.
У члану 6. став 2. алинеја 3. број: „2,45“ замењује се бројем: „3,71“.
У члану 6. став 2. алинеја 4. број: „3,07“ замењује се бројем: „4,64“.

У члану 6. став 3. алинеја 1. број: „0,82“ замењује се бројем: „1,24“.
У члану 6. став 3. алинеја 1. број: „1,23“ замењује се бројем: „1,85“.
У члану 6. став 3. алинеја 1. број: „1,64“ замењује се бројем: „2,47“.
У члану 6. став 3. алинеја 1. број: „2,05“ замењује се бројем: „3,09“.

Члан 4.

У члану 7. став 1. алинеја 1. број: „157,01“ замењује се бројем: „237,72“.
У члану 7. став 1. алинеја 2. број: „188,41“ замењује се бројем: „285,29“.
У члану 7. став 1. алинеја 3. број: „219,82“ замењује се бројем: „332,81“.
У члану 7. став 2. број: „31,41“ замењује се бројем: „47,54“.
У члану 7. став 3. број: 62,81 замењује се бројем: „95,09“.

Члан 5.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о утврђивању критеријума и начина плаћања трошкова за одржавање стамбених зграда у којима се налази пословни простор и станови у којима се обавља пословна делатност („Службени лист општине Сента“, број 22/2010).

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Сента“.

Образложење:

Према члану 32. тачка 6. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 129/2007, 83/2014 – др. закон, 101/2016 – други закон, 47/2018 и 111/2021 – др. закон) и члану 45. тачка 6. Статута Општине Сента („Службени лист Општине Сента“, бр. 4/2019) Скупштина општине, у складу са законом доноси прописе и друге опште акте из своје надлежности.

Према члану 32. тачка 20. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 129/2007, 83/2014 – др. закон, 101/2016 – други закон, 47/2018 и 111/2021 – др. закон) и члану 45. тачка 89. Статута Општине Сента („Службени лист Општине Сента“, бр. 4/2019) Скупштина општине, у складу са законом обавља и друге послове утврђене законом и статутом.

Чланом 64. став 1. Закона о становању и одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, број 104/2016 и 9/2020 – др. закон) прописано је (између осталог) да износ који је сваки власник посебног дела дужан да плаћа на име свог учешћа у

трошковима текућег одржавања и управљања зградом, а који не може бити нижи од износа прописаног актом о текућем одржавању зграде који доноси јединица локалне самоуправе. Према ставу 3. истог члана у случају принудно постављеног управника, висина накнаде коју ће плаћати власници посебних делова одређује се одлуком јединице локалне самоуправе, док према ставу 5. истог члана 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 зграда који доноси јединица локалне самоуправе.

Према члану 3. Правилника о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде („Службени гласник РС“, број 101/2017) минимални износ месечног издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања по квадратном метру стана и пословног простора, као посебног дела објекта се утврђује као 1/10000 део умножка следећих критеријума:

- 1) просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику;
- 2) коефицијента јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који не може бити нижи од 1,3 (КЈЛС);
- 3) коефицијента старости (Кс) 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 $K_c=1$;
- 4) коефицијента за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде са лифтом и без лифта (Кл), где је за зграде без лифта $K_l=1$, а за зграде са лифтом $K_l=1,3$.

Према члану 4. Правилника о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде („Службени гласник РС“, број 101/2017) минимални износ месечног издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања по квадратном метру гараже, гаражног бокса и гаражног места, као посебног дела објекта се утврђује као 1/10000 део умножка следећих критеријума:

- 1) просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику;
- 2) коефицијента јединице локалне самоуправе за утврђивање минималне висине износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања зграде, који не може бити нижи од 1,3 (КЈЛС);
- 3) коефицијента старости (Кс) 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 $K_c=1$;

- 4) коефицијент гараже, гаражног бокса и гаражног места (K_g), где је за гаражу $K_g=0,6$, а за гаражни бокс и гаражно место у заједничкој гаражи $K_g=0,4$.

Према Мишљењу о примени појединих одредби Закона о становању и одржавању зграда Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 401-00-917/2017-12 од 07.12.2017. године, минимална висина месечних износа трошкова за текуће одржавање за стан и пословни простор као посебни део зграде утврђује се као $1/1000$ део умножка следећих критеријума: просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику, коефицијента јединице локалне самоуправе, који не може бити нижи од 6 (КЈЛС) и коефицијента за утврђивање минималног износа трошкова за текуће одржавање зграда са лифтом и без лифта (Кл), где је за зграде без лифта $K_l=1$, а за зграде са лифтом $K_l=1,3$; минимална висина износа трошкова за текуће одржавање за гаражу, гаражни бокс или гаражно место као посебни део зграде утврђује се као $1/1000$ део умножка следећих критеријума: просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику, коефицијента јединице локалне самоуправе, који не може бити нижи од 6 (КЈЛС) и коефицијента гараже, гаражног бокса и гаражног места (K_g), где је за гаражу $K_g=0,6$, а за гаражни бокс и гаражно место у заједничкој гаражи $K_g=0,4$; висина месечног износа накнаде коју власници станова и пословног простора као посебних делова зграде плаћају принудно постављеном професионалном управнику утврђује се као $1/1000$ део умножка следећих критеријума: просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику, коефицијента јединице локалне самоуправе, који не може бити нижи од 8 (КЈЛС) и коефицијента посебног дела зграде (Кпд), који зависи од укупног броја посебних делова зграде, где је $K_{пд}=0,5$ (за зграде које имају до 8 посебних делова), $K_{пд}=0,6$ (за зграде које имају од 8 до 30 посебних делова), $K_{пд}=0,7$ (за зграде које имају преко 30 посебних делова); висина месечног износа накнаде коју власници гаража, гаражних боксева или гаражних места као посебних делова зграде плаћају принудно постављеном професионалном управнику утврђује се као $1/1000$ део умножка следећих критеријума: просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за претходну годину, према подацима Републичког завода за статистику, коефицијента јединице локалне самоуправе, који не може бити нижи од 8 (КЈЛС) и коефицијента гараже, гаражног бокса и гаражног места (K_g), где је за гаражу и гаражни бокс $K_g=0,1$, а за гаражно место у заједничкој гаражи $K_g=0,2$.

Према подацима Републичког завода за статистику, просечна зарада без пореза и доприноса на територији Општине Сента у 2021. години износила је 59.431 динара, због чега је потребно да се у складу са тим усклађују минимални износи, утврђени Одлуком о утврђивању накнаде за рад принудно постављеног професионалног управника стамбене заједнице и минималних висина месечних износа издвајања за текуће и инвестиционо одржавање зграда.

Неопходно је напоменути да у циљу да се терети станара утврде на најнижем могућем нивоу, сви износи су утврђени на најнижем могућем нивоу, те уколико Општина Сента буде добила већи коефицијент од минималног, онда ће настати потреба да се сада утврђени износи коригују.

С обзиром на околност да је чланом 64. Закона о становању и одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, број 104/2016 и 9/2020 – др. закон) прописано да је за утврђивање висине износа за текуће и инвестиционо одржавање стамбених зграда надлежна скупштина стамбене заједнице, а у случају принудне управе принудни управник, а да је јединица локалне самоуправе надлежна само за утврђивање минималних висина месечних износа издвајања за текуће и инвестиционо одржавање зграда, то представља разлог за престанак важења Одлуке о утврђивању критеријума и начина плаћања трошкова за одржавање стамбених зграда у којима се налази пословни простор и станови у којима се обавља пословна делатност („Службени лист општине Сента“, број 22/2010).

Општинско веће општине Сента, као овлашћени предлагач аката које доноси Скупштина општине Сента предложило је доношење Одлуке о изменама и допунама Одлуке о утврђивању накнаде за рад принудно постављеног професионалног управника стамбене заједнице и минималних висина месечних износа издвајања за текуће и инвестиционо одржавање зграда по хитном поступку.

Скупштина општине Сента, након разматрања предлога Општинског већа општине Сента, за доношење Одлуке о изменама и допунама Одлуке о утврђивању накнаде за рад принудно постављеног професионалног управника стамбене заједнице и минималних висина месечних износа издвајања за текуће и инвестиционо одржавање зграда, донела је одлуку као у диспозитиву.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Сента
Скупштина општине Сента
Број: 36-1/2022-I
Дана: 21. октобра 2022. године
С е н т а

Председник Скупштине општине Сента

Веселин Петровић с. р.