

PREDLOG

Na osnovu člana 61. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada („Sl glasnik RS“, broj 104/16), člana 20. stav 1. tačka 6. i člana 32. stav 1. tačka 6. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik RS“, broj 129/07, 83/14 i 101/16-dr. zakon) i Statuta grada Novog Pazara („Službeni list grada Novog Pazara“, broj 8/17) i Pravilnika o kriterijumima za utvrđivanje minimalnog iznosa koji određuje jedinica lokalne samouprave za plaćanje troškova investicionog održavanje zajedničkih delova zgrade (“Sl. glasnik RS”, broj 101/17), Skupština grada Novog Pazar, na sednici održanoj dana, _____ 2018. godine, donela je

ODLUKU

O UTVRĐIVANJU MINIMALNOG IZNOSA ZA PLAĆANJE TROŠKOVA INVESTICIONOG ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DELOVA ZGRADE, MINIMALNOG IZNOSA TROŠKOVA ZA TEKUĆE ODRŽAVANJE ZGRADE I VISINE NAKNADA ZA UPRAVLJANJE U SLUČAJU PRINUDNO POSTAVLJENOG PROFESIONALNOG UPRAVNIKA

I – OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom utvđuje se minimalni iznos za tekuće, investiciono održavanje zajedničkih delova zgrade i upravljanje stambenim zgradama na teritoriji grada Novog Pazara.

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

Troškovi za održavanja zemljišta uključeni su u iznos troškova održavanja zgrade.

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

Minimalna visina iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade u smislu ove Odluke predstavlja mesečni iznos izdvajanja utvrđen u apsolutnom iznosu po kvadratnom metru površine posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade.

Član 2.

Svi termini u ovoj Odluci izraženi su u gramatičkom muškom rodu i podrazumevaju prirodni muški i ženski rod lica na koja se odnose.

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovoj Odluci imaju sledeće značenje:

- 1) Zgrada je objekat sa krovom i spoljnim zidovima izgrađena kao samostalna upotrebna celina koja pruža zaštitu od vremenskih i spoljnih uticaja a namenjena je za stanovanje, obavljanje neke delatnosti ili za smeštaj.
- 2) stambena zgrada je zgrada namenjena za stanovanje i koristi se za tu namenu, a sastoji se od najmanje tri stana;
- 3) stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje jednog stana i jednog poslovnog prostora;
- 4) poslovna zgrada je zgrada koja je namenjena za obavljanje delatnosti i koristi se za tu namenu, a sastoji se od jednog ili više poslovnih prostora;

- 5) posebni deo zgrade jeste posebna funkcionalna celina u zgradi koja može da predstavlja stan, poslovni prostor, garažu, garažno mesto ili garažni boks;
- 6) stan je poseban deo zgrade koji čini funkcionalnu celinu, sastoji se od jedne ili više prostorija namenjenih za stanovanje i po pravilu ima zaseban ulaz;
- 7) poslovni prostor je deo zgrade koji čini funkcionalnu celinu, sastoji se od jedne ili više prostorija namenjenih za obavljanje delatnosti i ima zaseban ulaz
- 8) pomoćni prostor jeste prostor koji se nalazi izvan stana ili poslovnog prostora i u funkciji je tih posebnih delova zgrade (podrum ili tavan, šupa, toalet i sl.);
- 9) garaža je zatvoreni prostor u zgradi ili van nje, koji čini posebnu funkcionalnu celinu, a sastoji se od jednog ili više garažnih mesta ili garažnih boksova. Garaža koja se sastoji od više garažnih mesta, odnosno garažnih boksova, sadrži i zajedničke delove koji služe pristupu svakom garažnom mestu, odnosno garažnom boksu;
- 10) garažno mesto je poseban deo garaže koji čini prostor određen obeleženom površinom za parkiranje vozila;
- 11) garažni boks je poseban deo garaže koji čini prostorija namenjena za parkiranje vozila;
- 12) parking mesto je odgovarajući prostor određen obeleženom površinom za parkiranje vozila izvan zgrade;
- 13) zajednički delovi zgrade su delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalni deo zgrade, koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini, kao što su: zajednički prostori (stepenište, ulazni prostori i vetrobrani, zajednički hodnik i galerija, tavanaški prostor, podrum, biciklarnica, sušionica za veš, zajednička terasa i druge prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi vlasnika posebnih ili samostalnih delova zgrade i dr.), zajednički građevinski elementi (temelji, noseći zidovi i stubovi, međuspratne i druge konstrukcije, konstruktivni deo zida ili zidna ispuna, izolacija i završna obrada zida prema spoljašnjem prostoru ili prema zajedničkom delu zgrade, strehe, fasade, krov, dimnjaci, kanali za provetravanje, svetlarnici, konstrukcija i prostori za lift i druge 3 posebne konstrukcije i dr.), kao i zajedničke instalacije, oprema i uređaji (unutrašnje električne, vodovodne i kanalizacione, gasovodne i toplovodne instalacije, lift, gromobrani, aparati za gašenje, otkrivanje i javljanje požara, bezbednosna rasveta, telefonske instalacije i svi komunalni priključci koji su namenjeni zajedničkom korišćenju i dr.), ako ne predstavljaju sastavni deo samostalnog dela zgrade i ne čine sastavni deo posebnog dela zgrade, odnosno ne predstavljaju deo instalacija, opreme i uređaja koji isključivo služi jednom posebnom delu, u smislu ovog zakona;
- 14) prostori i objekti izvan zgrade koji ne predstavljaju pomoćni prostor u smislu ovog zakona (platoi, trotoari, bazeni, igrališta i ostali prostori i objekti sa pripadajućim elementima i opremom), jesu prostori i objekti koji se nalaze na zemljištu za redovnu upotrebu;
- 15) samostalni delovi zgrade su prostorija sa tehničkim uređajima, prostorija transformatorske stanice i skloništa (kućna i blokovska);
- 16) upravljanje zgradom, u smislu ovog zakona, jesu svi organizacioni poslovi i aktivnosti koje kontinuirano obavlja izabrano ili postavljeno lice;
- 17) održavanje zgrade jesu sve aktivnosti kojima se obezbeđuje očuvanje funkcija i svojstava zgrade u skladu sa njenom namenom, a naročito u cilju redovnog korišćenja i funkcionisanja zgrade;
- 18) tekuće održavanje je izvođenje radova koji se preduzimaju radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom zgrade ili radi otklanjanja tih oštećenja, a sastoje se od pregleda, popravki i preduzimanja preventivnih i zaštitnih 4 mera,

- 19) investiciono održavanje jeste izvođenje građevinsko-zanatskih, odnosno drugih radova u zavisnosti od vrste objekta u cilju poboljšanja uslova korišćenja zgrade u toku eksploatacije;
- 20) zemljište za redovnu upotrebu jeste zemljište ispod i oko objekta koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu i koje po sprovedenom postupku u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja, postaje katastarska parcela;
- 21) troškovi za korišćenje garažnog mesta ili garažnog boksa su troškovi isporučenih komunalnih usluga za korišćenje garažnog mesta ili garažnog boksa i obračunavaju se odvojeno od troškova za korišćenje zajedničkih delova garaže.

II – MINIMALNA VISINA IZNOSA TROŠKOVA ZA TEKUĆE ODRŽAVANJE ZGRADE

Član 3.

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

Član 4.

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 održavanja lifta, za zgrade koje imaju lift.

Član 5.

U slučaju da je jedno lice vlasnik više posebnih delova, uključujući i garažu, 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 zgrada.

Član 6.

Minimalna visina iznosa troškova za tekuće održavanje za stan i poslovni prostor kao posebni deo zgrade, utvrđuje se na sledeći način:

$$C_{to} = \frac{Cz \times K_{jls} \times KI}{1000}$$

gde je:

C_{to} – minimalni mesečni iznos troškova za tekuće održavanje za stan i poslovni prostor;
 Cz – prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, a koja za grad Novi Pazar iznosi 35,924,00 RSD;
 K_{jls} – koeficijent jedinice lokalne samouprave koji ne može biti niži od 6, a koji za grad Novi Pazar iznosi 6;

Kl – koeficijent za utvrđivanje minimalnog iznosa troškova za tekuće održavanje zgrada sa liftom i bez lifta, gde je za zgrade bez lifta Kl =1, a za zgrade sa liftom Kl =1,3 .

Na osnovu napred navedenih kriterijuma, minimalna visina iznosa troškova tekućeg održavanja za stan i/ili poslovni prostor iznosi:

Zgrada sa liftom	Zgrada bez lifta
$Cto = \frac{Cz \times Kjls \times Kl}{1000}$	$Cto = \frac{Cz \times Kjls \times Kl}{1000}$
$Cto = 35.924 \times 6 \times 1,3 / 1000 = 280,20 \text{ RSD}$	$Cto = 35.924 \times 6 \times 1 / 1000 = 215,5 \text{ RSD}$

III – MINIMALNA VISINA IZNOSA TROŠKOVA ZA TEKUĆE ODRŽAVANJE ZA GARAŽU, GARAŽNI BOKS ILI GARAŽNO MESTO KAO POSEBNI DEO ZGRADE

Član 7.

Minimalna visina iznosa troškova za tekuće održavanje za garažu, garažni boks ili garažno mesto kao posebni deo zgrade, utvrđuje se na sledeći način:

$$Cto = \frac{Cz \times Kjls \times Kg}{1000}$$

gde je:

Cto – minimalni mesečni iznos troškova za tekuće održavanje za garažu, garažni boks ili garažno mesto;

Cz - prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, a koja za grad Novi Pazar iznosi 35,924,00 RSD;

Kjls – koeficijent jedinice lokalne samouprave koji ne može biti niži od 6, a koji za grad Novi Pazar iznosi 6.

Kg – koeficijent garaže, garažnog boksa i garažnog mesta , gde je za garažu Kg =0,6, a za garažni boks i garažno mesto u zajedničkoj garaži Kg =0,4.

Na osnovu napred navedenih kriterijuma, minimalna visina iznosa troškova tekućeg održavanja za garažu, garažni boks ili garažno mesto kao poseban deo zgrade iznosi:

Garaža	Garažni boks, garažno mesto
$Cto = \frac{Cz \times Kjls \times Kg}{1000}$	$Cto = \frac{Cz \times Kjls \times Kg}{1000}$
$Cto = 35.924 \times 6 \times 0,6 / 1000 = 129,3 \text{ RSD}$	$Cto = 35.924 \times 6 \times 0,4 / 1000 = 86,2 \text{ RSD}$

Član 8.

Troškovi za tekuće održavanje zgrade za samostalni deo zgrade se utvrđuju primenom kriterijuma za utvrđivanje minimalne visine iznosa za troškove tekućeg održavanja za garažu, i oni iznose:

Minimalni iznos troškova za tekuće održavanje zgrade za samostalni deo zgrade (prostorija sa tehničkim uređajima, prostorija transformatorske stanice i skloništa – kućna i blokova)
$C_{to} = \frac{Cz \times K_{jls} \times Kg}{1000}$
$C_{to} = 35.924 \times 6 \times 0,6 / 1000 = 129,3 \text{ RSD}$

IV – VISINA IZNOSA NAKNADE ZA UPRAVLJANJE U SLUČAJU PRINUDNO POSTAVLJENOG PROFESIONALOG UPRAVNIKA

Član 9.

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

Član 10.

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

- 1) prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, a koja za grad Novi Pazar iznosi 35,924RSD;
- 2) ukupan broj posebnih i samostalnih delova zgrade;
- 3) namena posebnog dela zgrade.

Visina iznosa naknade za upravljanje za stan i poslovni prostor kao posebni deo zgrade, utvrđuje se na sledeći način:

$$C_u = \frac{Cz \times K_{jls} \times K_{pd}}{1000}$$

gde je :

C_u – iznos mesečne naknade za upravljanje zgradom za stan i poslovni prostor;
 Cz - prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, a koja za grad Novi Pazar iznosi 35,924,00 RSD;
 K_{jls} – koeficijent jedinice lokalne samouprave koji ne može biti niži od 8, a koji za grad Novi Pazar iznosi 8.

Kpd – koeficijent posebnog dela zgrade, koji zavisi od ukupnog broja posebnih delova zgrade, gde je Kpd =0,5 (za zgrade koje imaju do 8 posebnih delova), Kpd =0,6 (za zgrade od 8 do 30 posebnih delova), Kpd=0,7 (za zgrade preko 30 posebnih delova).

Na osnovu napred navedenih kriterijuma visina naknade za upravljanje za stan i/ili poslovni prostor u slučaju prinudno postavljenog prinudnog upravnika iznosi:

Zgrade do 8 posebnih delova	Zgrade od 8 do 30 posebnih delova	Zgrade preko 30 posebnih delova
$Cu = \frac{Cz \times Kjls \times Kpd}{1000}$	$Cu = \frac{Cz \times Kjls \times Kpd}{1000}$	$Cu = \frac{Cz \times Kjls \times Kpd}{1000}$
$Cu = 35.924 \times 8 \times 0,5 / 1000 = 143,6 \text{ RSD}$	$Cu = 35.924 \times 8 \times 0,6 / 1000 = 172,4 \text{ RSD}$	$Cu = 35.924 \times 8 \times 0,7 / 1000 = 201,2 \text{ RSD}$

Član 11.

Visina iznosa naknade za upravljanje za garažu, garažni boks ili garažno mesto kao posebni deo zgrade utvrđuje se na sledeći način:

$$Cu = \frac{Cz \times Kjls \times Kg}{1000}$$

gde je :

Cu – iznos mesečne naknade za upravljanje za garažu, garažni boks ili garažno mesto;

Cz – prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, a koja za grad Novi Pazar iznosi 35,924 RSD;

Kjls - koeficijent jedinice lokalne samouprave koji ne može biti niži od 8, a koji za grad Novi Pazar iznosi 8.

Kg – koeficijent garaže, garažnog boksa i garažnog mesta, gde je za garažu i garažni boks Kg=0,1, a za garažno mesto u zajedničkoj garaži Kg=0,2.

Na osnovu napred navedenih kriterijuma, visina naknade za upravljanje za garažu, garažni boks ili garažno mesto, odnosno garažno mesto u zajedničkoj garaži u slučaju prinudno postavljenog prinudnog upravnika iznosi:

Garaža, garažni boks ili garažno mesto	Garažno mesto u zajedničkoj garaži
$Cu = \frac{Cz \times Kjls \times Kg}{1000}$	$Cu = \frac{Cz \times Kjls \times Kg}{1000}$
$Cu = 35.924 \times 8 \times 0,1 / 1000 = 28,7 \text{ RSD}$	$Cu = 35.924 \times 8 \times 0,2 / 1000 = 57,4 \text{ RSD}$

V - MINIMALNA VISINA IZNOSA TROŠKOVA ZA INVESTICIONO ODRŽAVANJE ZGRADI

Član 12.

Minimalna visina iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade, u smislu ove Odluke predstavlja minimalni mesečni iznos izdvajanja utvrđen u apsolutnom iznosu po kvadratnom metru površine posebnog, odnosno samostalnog dela.

Član 13.

Kriterijumi za utvrđivanje minimalne visine iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade su:

- 1) prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, a koja za grad Novi Pazar za 2017. godinu iznosi 35,924,00 RSD;
- 2) namena posebnog ili samostalnog dela zgrade;
- 3) prosečna starost zgrade;
- 4) troškovi investicionog održavanja lifta za zgrade koje imaju lift;

Član 14.

Kriterijumi za utvrđivanje minimalne visine iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade koja se plaća za stan i poslovni prostor kao posebni deo su:

- 1) prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, koja za grad Novi Pazar za 2017. godinu iznosi 35,924,00 RS;
- 2) koeficijent jedinice lokalne samouprave za utvrđivanje minimalne visine iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zgrade, koji ne može biti niži od 1,3, a koji za Novi Pazar iznosi 1,3.
- 3) koeficijent starosti zgrade, gde je za zgrade starosti do 10 godina, $K_s = 0,4$; za zgrade starosti od 10-20 godina $K_s = 0,6$, za zgrade starosti od 20-30 godina $K_s = 0,8$, za zgrade starosti više od 30 godina $K_s = 1$;
- 4) koeficijent za utvrđivanje minimalne visine iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zgrade sa liftom i bez lifta, gde je za zgrade bez lifta $K_l = 1$, a za zgrade sa liftom $K_l = 1,3$.

Na osnovu kriterijuma iz stava 1. ovog člana, minimalna visina iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade koja se plaća za stan i/ili poslovni prostor kao posebni deo, utvrđuje se na sledeći način:

$$C_{io} = \frac{C_z \times K_{jls} \times K_l}{10.000}$$

gde je :

Cio – minimalni iznos mesečnog izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja po kvadratnom metru stana ili poslovnog prostora;

Cz - prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, a koja za grad Novi Pazar za 2017. godinu iznosi 35,924,00 RSD;

Kjls - koeficijent jedinice lokalne samouprave za utvrđivanje minimalne visine iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zgrade, koji ne može biti niži od 1,3, a koji za grad Novi Pazar iznosi 1,3.

Ks - koeficijent starosti zgrade, gde je za zgrade starosti do 10 godina, $K_s = 0,4$, za zgrade starosti od 10-20 godina, $K_s = 0,6$, za zgrade starosti od 20-30 godina $K_s = 0,8$, za zgrade starosti više od 30 godina $K_s = 1$.

Kl - koeficijent za utvrđivanje minimalne visine iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zgrade bez lifta $K_l = 1$, a za zgrade sa liftom $K_l = 1,3$.

MINIMALNA VISINA IZNOSA INVESTICIONOG ODRŽAVANJA ZA ZGRADE BEZ LIFTA

Zgrade starosti do 10 godina	Zgrade starosti od 10 do 20 godina	Zgrade starosti od 20 do 30 godina	Zgrade starosti preko 30 godina
$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kl}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kl}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kl}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kl}}{10.000}$
$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,4 \times 1 / 10.000 = 1,86$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,6 \times 1 / 10.000 = 2,80$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,8 \times 1 / 10.000 = 3,73$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 1 \times 1 / 10.000 = 4,67$ RSD/m ²

MINIMALNA VISINA IZNOSA INVESTICIONOG ODRŽAVANJA ZA ZGRADE SA LIFTOM

Zgrade starosti do 10 godina	Zgrade starosti od 10 do 20 godina	Zgrade starosti od 20 do 30 godina	Zgrade starosti preko 30 godina
$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kl}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kl}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kl}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kl}}{10.000}$
$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,4 \times 1,3 / 10.000 = 2,42$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,6 \times 1,3 / 10.000 = 3,64$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,8 \times 1,3 / 10.000 = 4,85$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 1 \times 1,3 / 10.000 = 6,07$ RSD/m ²

V - UTVRĐIVANJE MINIMALNE VISINE IZNOSA IZDVAJANJA NA IME TROŠKOVA INVESTICIONOG ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DELOVA ZGRADA KOJE SE PLAĆA ZA GARAŽU, GARAŽNI BOKS I GARAŽNO MESTO

Član 15.

Kriterijumini za utvrđivanje minimalne visine iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrada koje se plaća za garažu, garažni boks i garažno mesto kao posebni deo su:

- 1) prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, a koja za grad Novi Pazar za 2017. godinu iznosi 35,924,00 RSD;
- 2) koeficijent jedinice lokalne samouprave za utvrđene minimalne visine iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zgrade, koji ne ože biti niži od 1,3, a koji za grad Novi Pazar iznosi 1,3.
- 3) koeficijent starosti zgrade, gde je za zgrade starosti do 10 godina, $K_s = 0,4$; za zgrade starosti od 10 do 20 godina, $K_s = 0,6$; za zgrade starosti od 20-30 godina, $K_s = 0,8$; za zgrade starosti više od 30 godina $K_s = 1$;
- 4) koeficijent garaže, garažnog boksa i garažnog mesta, gde je za garažu $K_g = 0,6$ a za garažni boks i garažno mesto u zajedničkoj garaži $K_g = 0,4$.

Na osnovu kriterijuma iz stava 1. ovog člana, minimalna visina izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade koje se plaća za garažu, garažni boks i garažno mesto kao posebni deo utvrđuje se na sledeći način:

$$C_{io} = \frac{C_z \times K_{jls} \times K_s \times K_g}{10.000}$$

Gde je :

C_{io} – minimalni iznos mesečnog izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja po kvadratnom metru garaže, garažnog boksa ili garažnog mesta;

C_z - prosečna neto zarada u jedinici lokalne samouprave za prethodnu godinu, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, a koja za grad Novi Pazar za 2017. godinu iznosi 35.924,00 RSD;

K_{jls} - Koeficijent jedinice lokalne samouprave za utvrđene minimalne visine iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zgrade, koji ne može biti niži od 1,3, a koji za grad Novi Pazar iznosi 1,3.

K_s - Koeficijent starosti zgrade, gde je za zgrade starosti do 10 godina, $K_s = 0,4$; za zgrade starosti od 10 do 20 godina, $K_s = 0,6$; za zgrade starosti od 20-30 godina, $K_s = 0,8$; za zgrade starosti više od 30 godina $K_s = 1$.

K_g – Koeficijent garaže, garažnog boksa ili garažnog mesta, gde je za garažu $K_g = 0,6$, a za garažni boks i garažno mesto u zajedničkoj garaži $K_g = 0,4$.

MINIMALNA VISINA IZNOSA INVESTICIONOG ODRŽAVANJA ZA GARAŽU

Zgrade starosti do 10 godina	Zgrade starosti od 10 do 20 godina	Zgrade starosti od 20 do 30 godina	Zgrade starosti preko 30 godina
$\text{Cio} = \frac{\text{Cz x Kjls x Ks x Kg}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz x Kjls x Ks x Kg}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz x Kjls x Ks x Kg}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz x Kjls x Ks x Kg}}{10.000}$
$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,4 \times 0,6 / 10.000 = 1,12$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,6 \times 0,6 / 10.000 = 1,68$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,8 \times 0,6 / 10.000 = 2,24$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 1 \times 0,6 / 10.000 = 2,80$ RSD/m ²

MINIMALNA VISINA IZNOSA INVESTICIONOG ODRŽAVANJA ZA GARAŽNI BOKS I GARAŽNO MESTO U ZAJEDNIČKOJ GARAŽI

Zgrade starosti do 10 godina	Zgrade starosti od 10 do 20 godina	Zgrade starosti od 20 do 30 godina	Zgrade starosti preko 30 godina
$\text{Cio} = \frac{\text{Cz x Kjls x Ks x Kg}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz x Kjls x Ks x Kg}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz x Kjls x Ks x Kg}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz x Kjls x Ks x Kg}}{10.000}$
$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,4 \times 0,4 / 10.000 = 0,74$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,6 \times 0,4 / 10.000 = 1,12$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,8 \times 0,4 / 10.000 = 1,49$ RSD/m ²	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 1 \times 0,4 / 10.000 = 1,86$ RSD/m ²

Član 16.

Na osnovu kriterijuma za utvrđivanje minimalnog iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade, koje se plaća za garažu utvrđuje se i visina iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade, koje se plaća za samostalni deo zgrade.

Minimalni iznos troškova na ime izdvajanja za investiciono održavanje zgrade za samostalni deo zgrade (prostorija sa tehničkim uređajima, prostorija transformatorske stanice i skloništa – kućna i blokovsaka)			
Zgrade starosti do 10 godina	Zgrade starosti od 10 do 20 godina	Zgrade starosti od 20 do 30 godina	Zgrade starosti preko 30 godina
$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kg}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kg}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kg}}{10.000}$	$\text{Cio} = \frac{\text{Cz} \times \text{Kjls} \times \text{Ks} \times \text{Kg}}{10.000}$
$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,4 \times 0,6 / 0.000 = 1,12 \text{ RSD/m}^2$	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,6 \times 0,6 / 0.000 = 1,68 \text{ RSD/m}^2$	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 0,8 \times 0,6 / 10.000 = 2,24 \text{ RSD/m}^2$	$\text{Cio} = 35.924 \times 1,3 \times 1 \times 0,6 / 0.000 = 2,80 \text{ RSD/m}^2$

Član 17.

Novčani iznosi propisani ovom Odlukom uplaćuju se na žiro račun stambene zajednice, najkasnije do kraja tekućeg meseca za prethodni mesec.

Član 18.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Novog Pazara".

Broj : _____
U Novom Pazaru,

SKUPŠTINA GRADA NOVOG PAZARA

PREDSEDNICA,
Ifeta Radončić, dipl.ecc

Obrazloženje

I – Pravni osnov za donošenje Odluke

Pravni osnov za donošenje Odluke sadržan je u odredbama člana 61. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada („Sl glasnik RS“, broj 104/16), člana 20. stav 1. tačka 6. i člana 32. stav 1. tačka 6. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik RS“, broj 129/07, 83/14 i 101/16-dr. zakon) i člana 42. stav 1. t. 8. Statuta grada Novog Pazara („Službeni list grada Novog Pazara“, broj 8/17).

II – Razlozi za donošenje Odluke

U cilju dosledne primene Zakon o stanovanju i održavanju zgrada („Sl glasnik RS“, broj 104/16) jedinice lokalne samouprave donose Odluke o utvrđivanju minimalnog iznosa za tekuće i investiciono održavanje i troškove upravljanja zgradom.

Da bi se obezbedila sredstva za održavanje i upravljanje stambenim zgradama jedinice lokalne samouprave utvrđuje:

- Minimalnu visinu iznosa troškova za tekuće održavanje zgrade;
- Visinu iznosa naknade za upravljanje u slučaju prinudno postavljenog profesionalog upravnika;
- Minimalnu visinu iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade.
- Minimalnu visinu iznosa izdvajanja na ime troškova tekućeg i investicionog održavanja za garaže, garažni boks i garažno mesto kao posebni deo zgrade.

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

Troškovi za održavanja zemljišta uključeni su u iznos troškova održavanja zgrade.

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

Minimalna visina iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade u smislu ove Odluke predstavlja mesečni iznos izdvajanja utvrđen u apsolutnom iznosu po kvadratnom metru površine posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade.

Minimalna visina iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade određena je na osnovu Pravilnika o kriterijumima za utvrđivanje minimalnog iznosa koji određuje jedinica lokalne samouprave za plaćanje troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade („Službeni glasnik RS“ broj 101/17)

Minimalna visina iznosa za tekuće održavanje zgrade kao i visina iznosa naknade za upravljanje u slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika određena je na osnovu Mišljenja o primeni pojedinih odredaba Zakona o stanovanju i održavanju zgrada („Službeni glasnik RS“ broj 104/16) koje je izdalo Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture broj 401-00-917-12 od 07.12.2017. godine.

Obradivač,

Vatić Muzafera, dipl.pravnik

Muzafera Vatic

Rukovodilac,

Hidajet Plojović, dipl.pravnik



