

На основу члана 20. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 61. став 7. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, број 104/16 и 9/20-др.закон), члана 26. став 1. тачка 9. и тачка 51. Статута града Краљева („Службени лист града Краљева“, број 6/19-пречишћен текст) и Правилника о критеријумима за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде („Службени гласник РС“, број 101/17),

Скупштина града Краљева, на седници одржаној дана 1.јуна 2026.године, донела је

ОДЛУКУ О КРИТЕРИЈУМИМА ЗА УТВРЂИВАЊЕ МИНИМАЛНОГ ИЗНОСА ЗА ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА И ИЗНОСА НАКНАДЕ ЗА ПРИНУДНО ПОСТАВЉЕНОГ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА

I УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком прописују се критеријуми за утврђивање минималног износа који су власници посебних делова стамбених и стамбено-пословних зграда дужни издвајати на име трошкова текућег одржавања зграда и инвестиционог одржавања заједничких делова зграда које се налазе на територији града Краљева, као и критеријуми за утврђивање висине накнаде коју плаћају власници посебних делова зграда у случају принудно постављеног професионалног управника.

Под одржавањем зграде, у смислу одредаба закона којим се уређује становање и одржавање зграда, подразумева се обавеза власника посебних делова зграде 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 инвестиционим одржавањем зграде у смислу одредаба закона којим се уређује становање и одржавање зграда, подразумева се извођење грађевинских и других радова у зависности од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења зграде у току експлоатације.

Под текућим одржавањем зграде у смислу одредаба закона којим се уређује становање и одржавање зграда подразумева се извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења.

Под принудном управом, у смислу одредаба закона којим се уређује управљање зградом, коришћење и одржавање зграде, заједничких и посебних делова зграде, 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.

II КРИТЕРИЈУМИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ МИНИМАЛНОГ ИЗНОСА ЗА ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА И ИЗНОСА НАКНАДЕ ЗА ПРИНУДНО ПОСТАВЉЕНОГ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА

Инвестиционо одржавање заједничких делова зграда

Члан 2.

Критеријуми за утврђивање минималне висине износа трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде (Цио), који се плаћа за стан и пословни простор су:

1. **Цз**-просечна нето зарада у граду Краљеву за претходну - 2025.годину, која према подацима Републичког завода за статистику износи 91.579,00 динара;
2. **Кјлс**-коэффициент ЈЛС-града Краљева за утврђивање минималне висине износа 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 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 наведених критеријума утврђује се начин израчунавања месечног минималног износа трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде по квадратном метру стана или пословног простора:

$$\text{Цио} = \frac{\text{Цз} \times \text{Кјлс} \times \text{Кс} \times \text{Кл}}{10.000}$$

Члан 3.

Критеријуми за утврђивање минималне висине износа трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде (Цио), који се плаћа за гаражу, гаражни бокс и гаражно место као посебни део су:

1. **Цз**-просечна нето зарада у граду Краљеву за претходну - 2025.годину, која према подацима Републичког завода за статистику износи 91.579,00 динара;
2. **Кјлс**-коэффициент ЈЛС-града Краљева 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 наведених критеријума утврђује се начин израчунавања месечног минималног износа трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде по квадратном метру за гаражу, гаражни бокс или гаражно место:

$$\text{Ц}_{\text{ИО}} = \frac{\text{Цз} \times \text{Кјлс} \times \text{Кс} \times \text{Кг}}{10.000}$$

Члан 4.

На основу критеријума за утврђивање минималног износа трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде, који се плаћа за гаражу, утврђује се висина износа трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде за самостални део зграде.

Текуће одржавање заједничких делова зграде

Члан 5.

Критеријуми за утврђивање минималне висине износа трошкова текућег одржавања зграде (Цто), који се плаћа за стан и пословни простор су:

1. **Цз**-просечна нето зарада у граду Краљеву за претходну - 2025.годину, која према подацима Републичког завода за статистику износи 91.579,00 динара;
2. **Кјлс**-коэффициент ЈЛС-града Краљева за утврђивање минималне висине износа на име трошкова текућег одржавања зграде, који износи 6;
3. **Кл**-коэффициент за утврђивање минималне висине износа трошкова текућег одржавања 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 наведених критеријума утврђује се начин израчунавања месечног минималног износа трошкова текућег одржавања зграде стана или пословног простора:

$$\text{Ц}_{\text{ТО}} = \frac{\text{Цз} \times \text{Кјлс} \times \text{Кл}}{1.000}$$

Члан 6.

Критеријуми за утврђивање минималне висине износа трошкова текућег одржавања зграде (Цто), који се плаћа за гаражу, гаражни бокс и гаражно место су:

1. **Цз**-просечна нето зарада у граду Краљеву за претходну - 2025.годину, која према подацима Републичког завода за статистику износи 91.579,00 динара;
2. **Кјлс**-коэффициент ЈЛС-града Краљева за утврђивање минималне висине износа на име трошкова текућег одржавања зграде, који износи 6;
3. **Кг**-коэффициент за утврђивање минималне висине износа трошкова гараже, гаражног бокса и гаражног места, где је за гаражу $\text{Кг}=0,6$; а за гаражни бокс и гаражно место у заједничкој гаражи $\text{Кг}=0,4$;

На основу наведених критеријума утврђује се начин израчунавања месечног минималног износа трошкова текућег одржавања заједничких делова зграде стана или пословног простора:

$$\text{Ц}_{\text{ТО}} = \frac{\text{Цз} \times \text{Кјлс} \times \text{Кг}}{1.000}$$

Члан 7.

На основу критеријума за утврђивање минималног износа трошкова текућег одржавања зграде, која се плаћа за гаражу, утврђује се висина износа трошкова текућег одржавања зграде за самостални део зграде.

Управљање принудно постављеног професионалног управника

Члан 8.

Критеријуми за утврђивање висине накнаде коју власници посебних делова плаћају за принудно постављеног професионалног управника за стан и пословни простор (Цу) су:

1. **Цз**-просечна нето зарада у граду Краљеву за претходну - 2025.годину, која према подацима Републичког завода за статистику износи 91.579,00 динара;
2. **Кјлс**-коэффициент ЈЛС-града Краљева за утврђивање висине накнаде на име управљања зградом у принудној управи, који износи 8;
3. **Кпд**-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 наведених критеријума утврђује се начин израчунавања месечног износа накнаде за принудно постављеног професионалног управника (Цу) за стан или пословни простор:

$$\text{Цу} = \frac{\text{Цз} \times \text{Кјлс} \times \text{Кпд}}{1.000}$$

Члан 9.

Критеријуми за утврђивање висине накнаде коју власници посебних делова зграде плаћају за принудно постављеног професионалног управника (Цу) за гаражу, гаражни бокс и гаражно место су:

1. **Цз**-просечна нето зарада у граду Краљеву за претходну годину која која према подацима Републичког завода за статистику износи 91,570,00 динара
2. **Кјлс**- коэффициент ЈЛС-града Краљева за утврђивање висине накнаде на име управљања зградом у принудној управи, који износи 8;
3. **Кг**-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 наведених критеријума утврђује се начин израчунавања месечног износа накнаде за постављање професионалног управника у поступку принудне управе (Цу) за гаражу, гаражни бокс и гаражно место:

$$\text{Цу} = \frac{\text{Цз} \times \text{Кјлс} \times \text{Кг}}{1.000}$$

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 10.

Одлуку о минималном износу трошкова текућег одржавања зграде и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и износ накнаде за принудно постављеног професионалног управника, доноси Градско веће града Краљева у року од 8 дана од дана ступања на снагу Одлуке о критеријумима за утврђивање минималног износа за текуће и инвестиционо одржавање зграде и износа накнаде за принудно постављеног професионалног управника, а примењује се од првог наредног месеца од дана дана доношења.

Градско веће града Краљева, на предлог организационе јединице надлежне за стамбено-комуналне послове, доноси одлуку којом се минимални износ трошкова текућег одржавања зграде и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и износ накнаде принудно постављеног професионалног управника, усклађује са висином просечне нето зараде у граду Краљеву за претходну годину, коју је објавио надлежни орган.

Усклађени износи из става 2.овог члана примењују се од првог наредног месеца од дана објављивања одлука из става 2. овог члана у „Службеном листу града Краљева“.

Члан 11.

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о утврђивању минималног износа трошкова текућег одржавања заједничких делова зграде („Службени лист града Краљева“, број 2/18), изузев члана 1, који ће важити до почетка примене Одлуке Градског већа града Краљева о минималном износу трошкова текућег одржавања зграде.

Члан 12.

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о утврђивању минималног износа трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде („Службени лист града Краљева“, број 2/18), изузев члана 1, који ће важити до почетка примене Одлуке Градског већа града Краљева о утврђивању минималног износа трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

Члан 13.

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о утврђивању износа накнаде за принудно постављеног професионалног управника („Службени лист града Краљева“, број 2/18 и 6/18), изузев члана 1, који ће важити до почетка примене Одлуке Градског већа града Краљева о утврђивању износа накнаде за принудно постављеног професионалног управника.

Члан 14.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Краљева“.

Скупштина града Краљева

Број:011-168/2026-I

Дана:1.јуна 2026. године

Председник
Скупштине града Краљева

Ненад Марковић, дипл.инж.саобраћаја