

În baza articolelor 2, 61 și 64 ale Legii privind locuirea și întreținerea clădirilor ("Monitorul oficial al Republicii Serbia", numărul 104/2016), Regulamentului privind criteriile pentru determinarea sumei minime stabilite de autogovernarea locală pentru plățile de întreținere a părților comune ale clădirilor ("Monitorul oficial al Republicii Serbia", numărul 101/2017), Opiniei Ministerului construcțiilor, transportului și infrastructurii despre aplicarea articolului 61, alineatul 7 al Legii privind locuirea și întreținerea clădirilor de pe data de 7 decembrie 2017 și în baza articolului 42 al Statutului comunei Jitiște ("Buletinul oficial al comunei Jitiște", numărul 34/2013), Adunarea comunei Jitiște, la ședința de pe data de \_\_\_\_\_ 2018 a adoptat

## **DECIZIA**

### **PRIVIND DETERMINAREA TAXEI MINIME PENTRU ÎNTREȚINEREA CURENTĂ A CLĂDIRILOR, A CHELTUIELILOR MINIME PENTRU ÎNTREȚINEREA INVESTIȚIONALĂ A CLĂDIRILOR ȘI A RECOMPENSEI PENTRU MUNCA ADMINISTRATORULUI PROFESIONIST DE URGENȚĂ**

#### **Articolul 1**

Prin prezenta decizie se stabilesc sumele minime pe care proprietarii părților speciale ale clădirilor sunt obligați să aloce în numele întreținerii curente, precum și a întreținerii investiționale a clădirilor situate pe teritoriul comunei Jitiște, precum și a recompensei plătite de proprietarii părților speciale ale clădirilor în cazul desemnării unui administrator profesionist de către autogovernarea locală ca urmare de măsuri de urgență.

#### **Articolul 2**

Întreținerea unei clădiri, în sensul alineatului 1 din prezentul articol, este obligația proprietarilor și a utilizatorilor părților independente ale clădirii să întrețină părțile sale pentru a asigura funcționalitatea acelei părți a clădirii în conformitate cu regulamentul care mai îndeaproape determină funcționalitatea acestora într-un mod care elimină pericolul de deteriorare sau incapacitatea de a folosi alte părți ale clădirii.

Administrarea de urgență, în sensul alineatului 1 din prezentul articol, înseamnă numirea unui administrator profesionist în clădirile rezidențiale de către autogovernarea locală ca formă de măsură de urgență în cazul în care clădirea nu și-a ales organele sale administrative în termenul stabilit prin lege, sau în cazul expirării sau încetării mandatului administratorului, dacă în termenul stabilit nu se alege un nou administrator.

#### **Articolul 3**

Suma minimă a costurilor de întreținere curentă pentru apartament și spații comerciale ca parte specială a clădirii este:

- 240,00 dinari lunar (clădirile fără ascensor)

Costul minim de întreținere pentru întreținerea curentă pentru garaj, garaj-box sau locul de garaj ca parte specială a clădirii este:

- 144,00 dinari lunar pentru garaj
- 96,00 dinari lunar pentru garaj-box și loc pentru garaj în garajul comun

#### Articolul 4

Suma minimă de alocare în numele costului pentru întreținerea investițională a părților comune ale clădirii care este plătită pentru apartament și a spațiului comercial ca o parte separată a clădirii (fără ascensor) este:

- 2,00 dinari lunar pe metru pătrat de apartament sau de spațiu comercial pentru clădiri până la 10 ani;
- 3,20 dinari lunar pe metru pătrat de apartament sau de spațiu comercial pentru clădiri de la vârsta de 10 până la 20 de ani;
- 4,20 dinari lunar pe metru pătrat de apartament sau de spațiu comercial pentru clădiri de la vârsta de 20 până la 30 de ani ;
- 5,20 dinari pe lună pe metru pătrat de apartament sau de spațiu comercial pentru clădirile vechi de peste 30 de ani.

#### Articolul 5

Suma minimă de alocare în numele costului de întreținere investițională pentru părțile comune ale clădirii care este plătită pentru garaj ca parte specială a clădirii este:

- 1,20 dinari pe lună pe metru pătrat de garaj pentru clădirile de până la 10 ani;
- 1,80 dinari pe lună pe metru pătrat de garaj pentru clădirile de la 10 la 20 de ani;
- 2,48 dinari pe lună pe metru pătrat de garaj pentru clădirile cu vârsta între 20-30 de ani;
- 3,10 dinari pe lună pe metru pătrat de garaj pentru clădirile de peste 30 de ani;

#### Articolul 6

Suma minimă de alocare în numele costurilor pentru întreținerea investițională a părților comune ale clădirii care este plătită pentru garaj-box / loc pentru garaj ca parte specială a clădirii este:

- 0,83 dinari lunar pe metru pătrat de garaj-box / loc pentru garaj, pentru clădiri până la 10 ani;
- 1,20 dinari lunar pe metru pătrat de garaj-box / loc pentru garaj pentru clădire cu vârsta cuprinsă între 10 și 20 ani;
- 1,66 dinari lunar pe lună pe metru pătrat de garaj-box / loc pentru garaj pentru clădiri cu vârsta cuprinsă între 20 și 30 ani;
- 2,00 dinari lunar pe lună pe metru pătrat de garaj-box / loc pentru garaj pentru clădiri cu vârstă de peste 30 de ani;

#### Articolul 7

Valoarea taxei de administrare a apartamentului și a spațiilor comerciale, ca parte specială a clădirii, plătită de proprietarii părților speciale ale clădirii, în cazul unui administrator profesionist desemnat, este:

- 200,00 dinari lunar

Taxa pentru administrarea unui loc de garaj într-un garaj comun ca parte specială a clădirii, plătită de proprietarii unor părți speciale ale clădirii în cazul unui administrator profesionist de urgență, este:

- 80,00 dinari pe lună pentru un loc de garaj într-un garaj comun;  
Suma taxei pentru administrarea unui garaj-box sau garaj ca parte specială a clădirii, plătită de proprietarii unor părți speciale ale clădirii în cazul unui administrator profesionist de urgență, este:
- 40,00 dinari pe lună pentru garaj și garaj-box.

#### Articolul 8

Prezenta decizie intră în vigoare în a opta zi de la data publicării în "Buletinul Oficial al comunei Jitiște".

REPUBLICA SERBIA  
PROVINCIA AUTONOMĂ VOIVODINA  
COMUNA JITIȘTE  
ADUNAREA COMUNALĂ  
NUMĂRUL  
DATA

PREȘEDINTA,  
DRAGANA PETKOVIĆ

#### ARGUMENTARE

Articolul 2, alineatul 1, punctul 2 al Legii privind locuirea și întreținerea clădirilor (Monitorul Oficial al Republicii Serbia, numărul 104/2016. - denumit în continuare Lege), prevede că dezvoltarea durabilă a locuirii, în ceea ce privește legea, subânțelege, printre altele, și întreținerea și administrarea clădirilor rezidențiale, rezidențial-comerciale, clădirilor comerciale, publice sau a clădirilor care au fost declarate patrimoniu cultural și a clădirilor cultural-istorice protejate, în scopul de a preveni sau de a elimina pericolul pentru viața și sănătatea oamenilor, a mediului, a economiei sau proprietății de valoare mai mare, respectiv pentru a asigura siguranța clădirii și a împrejurimilor acesteia.

Articolul 61, alineatul 7 și 9 din Legea prevede că, pentru a realiza interes public, autogovernarea locală adoptă act cu privire la suma minimă necesară pentru întreținerea curentă a clădirilor, act asupra taxelor plătite de către proprietarii de părți separate, în caz de manager profesionist desemnat prin urgență, precum și actul privind suma minimă de alocare în numele costurilor de întreținere investițională pentru părțile comune ale clădirii. Ministrul responsabil pentru afacerile de locuire definește criteriile de determinare a sumei minime de către autogovernarea locală pentru plata acestor costuri.

Articolul 42 alineatul 6 al Statutului comunei Jitiște ("Buletinul oficial al comunei Jitiște" - numărul consolidat 34/2013) prevede că Adunarea comunală Jitiște, printre altele, elaborează regulamente și alte acte generale.

Articolul 64, alineatul 1, 3 și 5 din Lege prevede că decizia unei comunități rezidențiale de a accepta decizia privind costurile de întreținere a părților comune ale clădirilor și de management al clădirilor, definește suma pe care fiecare proprietar al părții separate, trebuie să plătească pentru costurile de întreținere și costurile de administrare ale clădirii, care nu poate fi mai mică decât suma prevăzută de actul privind întreținerea curentă a clădirilor adoptat de autogovernarea locală. În cazul desemnării urgente a administratorului, valoarea compensației plătibile de către proprietarii de părți speciale este determinată prin decizia autogovernării locale. Suma alocată pentru costurile de întreținere investițională a părților comune ale clădirii se

determină prin decizia adunării comunității rezidențiale, care nu poate fi mai mică decât suma prevăzută de actul privind întreținerea investițională a clădirii, adoptat de către autogovernarea locală și reprezintă fondul de rezervă al clădirii.

Liniile directe pentru determinarea valorii minime a sumelor pentru costurile de întreținere curentă a părților comune ale clădirii pentru un apartament sau spațiu comercial, precum și cel puțin sumele pentru costurile de întreținere curentă a părților comune ale clădirii, pentru garaj, garaj-box și locul de garaj (Cto) sunt date prin intermediul Opiniei Ministerului construcțiilor, transporturilor și infrastructurii privind aplicarea articolului 61, alineatul 7 din Legea cu privire la locuințe de pe data de 07.12.2017, după care autogovernarea locală ar trebui să determine sumele pentru întreținerea părților comune ale clădirii în următorul mod:  $Cto = Cz \times K_{jls} \times K_l / (KG) 1000$ , în timp ce salariul mediu net în comuna Jitiște pentru anul 2017 (Cz - în valoare de 39,865.00 dinari), este determinat pe baza datelor obținute de la Biroul republican de statistică, coeficientul unității de autogovernare locală, în ambele cazuri, a fost luat în suma minimă permisă ( $K_{jls}=6$ ).

Decizia propusă stabilește sumele minime pe care proprietarii părților speciale ale clădirilor rezidențiale și rezidențial-comerciale de pe teritoriul comunei Jitiște sunt obligați să aloce pentru întreținerea curentă a clădirilor.

Valoarea sumelor pentru întreținerea actuală a clădirilor este determinată de Adunarea comunității rezidențiale și nu poate fi mai mică decât suma minimă propusă în prezenta Decizie, cu obligația de armonizare anuală cu valoarea venitului mediu net în comuna Jitiște pentru anul precedent, potrivit datelor Biroului republican de statistică.

Prezenta decizie nu împiedică cetățenii comunei Jitiște să prescrie o sumă mai mare de alocări lunare în numele întreținerii curente, dacă consideră că au nevoie de mai multe fonduri pentru întreținerea curentă a clădirii.

Suma minimă pentru costurile de întreținere investiționale a părților comune ale clădirilor din comună se determină prin aplicarea criteriilor prevăzute de Regulamentul privind criteriile de determinare a sumei minime stabilită de autogovernarea locală pentru costurile de întreținere investițională a părților comune ale clădirii („Monitorul Oficial al Republicii Serbia“, nr. 101/17) pe baza salariului mediu net în comuna Jitiște pentru 2017, pe baza menirii părții speciale sau independente a clădirii și pe baza mediei de vârstă a clădirii, dar în funcție de faptul dacă au sau nu ascensor. Metoda de determinare a valorii minime a alocațiilor lunare pentru costurile de întreținere investițională pe metru pătrat al unui apartament sau spațiu comercial, precum și a valorii minime a alocațiilor lunare pentru costurile de întreținere investițională pe metru pătrat de garaj, garaj- box / loc de garaj (Cio), este determinată de Regulamentul menționat în următorul mod:  $Cio=Cz \times K_{jls} \times K_s \times K_l / (Kg) / 10.000$  în care salariul mediu net în Jitiște în 2017 (Cz - care este 39865.00 dinari), se determină pe baza datelor obținute de la Institutul republican de statistică, coeficientul autogovernării locale, în ambele cazuri (și în cazul apartamentului/ spațiu comercial și în cazul garaj, garaj-box / loc în garajul comun), este luat în cantitatea minimă prescrisă. ( $K_{jls}=1,3$ )

Linii directe pentru determinarea valorii recompensei pentru administrare în cazul unui administrator profesionist de urgență pentru un apartament sau un spațiu de afacere precum și pentru garaj, garaj-box și loc de garaj (Cu), sunt prezentate în Opinia Ministerului construcțiilor, transporturilor și infrastructurii privind aplicarea articolului 61, alineatul 7 din Legea privind locuințele și întreținerea clădirilor de pe data de 07.12.2017, după care autogovernarea locală ar trebui să determine recompensa de administrare în cazul unui administrator profesionist numit de urgență, după cum urmează:  $Cu = Cz \times K_{jls} \times K_{pd} / (Kg) 1000$  în care salariul mediu net în Jitiște în anul 2017 (Cz - care este 39,865.00 dinari), este determinat pe baza datelor obținute de la Biroul

republican de statistică, coeficientul autogovernării locale este, în ambele cazuri, luat la suma (puțin mai mare ca minimumul prescris) ( $K_{jls}=10$ ).

Pe baza celor de mai sus și având în vedere obligația prin lege a autogovernării locale în vederea prescrierii taxei minime pentru întreținerea curentă și investițională a clădirilor, precum și în ceea ce privește recompensa pentru administratorii de urgență în clădirile rezidențiale și rezidențial-comerciale de pe teritoriul comunei Jitiște, se propune Adunării comunale Jitiște să adopte o decizie privind stabilirea sumei minime pentru întreținerea curentă și investițională a clădirilor precum și a recompensei pentru munca administratorului de urgență în clădirile rezidențiale și rezidențial - comerciale de pe teritoriul comunei Jitiște, în textul dat.

Nu sunt necesare mijloace financiare pentru a pune în aplicare această decizie.

**CONSILIUL COMUNAL AL COMUNEI JITIȘTE**