

На основу члана 94. став 13. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС”, број 104/16),

Министар грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре доноси

ПРАВИЛНИК О ЈЕДИНСТВЕНОЈ МЕТОДОЛОГИЈИ ОБРАЧУНА НЕПРОФИТНЕ ЗАКУПНИНЕ

І. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником ближе се прописује јединствена методологија обрачуна непрофитне закупнине.

Непрофитна закупнина

Члан 2.

Закуп стана по условима непрофитног закупа представља давање у закуп стана у јавној својини за чије коришћење купац плаћа непрофитну закупнину, под условима и на начин одређен уговором о непрофитном закупу, у складу са законом којим се уређује становање и одржавање зграда (у даљем тексту: Закон).

ІІ. МЕТОДОЛОГИЈА ОБРАЧУНА НЕПРОФИТНЕ ЗАКУПНИНЕ

Начин обрачуна непрофитне закупнине

Члан 3.

Непрофитна закупнина се обрачунава на годишњем нивоу у односу на вредност стана на дан 31. децембар године која претходи години обрачуна закупнине, тако што се вредност стана која чини основицу пореза на имовину за одговарајућу годину множи са коефицијентом који изражава све стварне трошкове прибављања, коришћења и одржавања стана.

Непрофитна закупнина се обрачунава у фиксном динарском износу за период од годину дана, и то за другу половину текуће године и прву половину наредне године, а плаћа у једнаким месечним ратама до 15. у месецу за текући месец.

За редовно плаћање закупнине непрофитне закупнине, закупцу припада попуст у износу од 5% на износ закупнине, уколико уговором о закупу није другачије одређено.

За плаћање закупнине по истеку рока из става 1. овог члана за период доцње зарачунава се законска затезна камата, уколико уговором о закупу није другачије уређено.

Елементи непрофитне закупнине

Члан 4.

Непрофитном закупнином су обухваћени трошкови одржавања стана и заједничких делова зграде, трошкови управљања зградом, амортизација, као и трошкови прибављања стана и припадајућих заједничких делова, рачунајући и земљиште на коме је изграђен стамбени објект.

Непрофитна закупнина се састоји из следећих елемената заснованих на стварним трошковима, који се изражавају у процентним поенима и чијим збиром се добија коефицијент из члана 3. став 1. овог правилника:

1) трошкова одржавања, што су трошкови инвестиционог и текућег одржавања заједничких делова зграде и трошкови инвестиционог одржавања стана и могу износити највише 1,0% од вредности стана на годишњем нивоу за неамортизоване станове, односно 1,5% од вредности стана на годишњем нивоу за амортизоване станове,

као и трошкови осигурања од уобичајених ризика пожара и изливања воде и могу износити највише 0,05 % од вредности стана на годишњем нивоу;

2) трошкова управљања, што су трошкови управљања зградама, становима и закупцима, укључујући и трошкове покривања ризика наплате закупнине и могу износити највише 0,8 % од вредности стана на годишњем нивоу;

3) амортизације, која се за неамортизоване станове израчунава по стопи од 1,45 % на годишњем нивоу, док се за станове старије од 67 година не рачуна.

Амортизација се не обрачунава у непрофитној закупнини закупцу, који остварује право на коришћење стана у закуп по непрофитним условима уколико је стан који је предмет закупа прибављен донаторским средствима, односно може бити умањена за део средстава обезбеђених кроз ту донацију.

Уколико се прибављање стана за непрофитни закуп финансира кредитним средствима, закупнина може садржати и трошкове финансирања највише до 0,5% од вредности стана.

Збир највиших стопа појединих елемената закупнине, изражена као проценат од вредности стана на годишњем нивоу, је горња граница годишње стопе непрофитне закупнине и не може бити већа од 2,904%.

Непрофитна закупнина на месечном нивоу се израчунава тако што се непрофитна закупнина обрачуната на годишњем нивоу, у складу са чланом 3. став 1. овог правилника, подели са бројем 12.

Непрофитна закупнина станова грађених неповратним (донаторским) или делимично субвенционисаним повратним финансијским средствима

Члан 5.

Елементи обрачуна непрофитне закупнине станова грађених неповратним (донаторским), или повратним финансијским средствима која су делимично субвенционисана, намењених одређеним категоријама становништва, могу одступати од елемената из члана 3. овог правилника у складу са условима програма стамбене подршке и одговарајућих стамбених пројеката у оквиру којих су станови изграђени, а највише до нивоа дате донације, односно субвенције, у складу са Законом.

Активности текућег одржавања зграде које нису обухваћене непрофитном закупнином

Члан 6.

Закупац сноси трошкове текућег одржавања стана и то:

1) поправке или замену делова електричних инсталација у стану (прекидача, сијалица и др.);

2) дератизацију, дезинсекцију и дезинфекцију просторија у стану;

3) редовне прегледе и сервисирање инсталација водовода и канализације од прикључка на заједничку водоводну и канализациону вертикалу зграде до прикључка на санитарни уређај (сифон судопере, умиваоника и сл.) у стану;

4) одгушивање канализационе мреже која припада само стану закупца, одношење изливних остатака и дезинфекција просторија у стану;

5) чишћење снега и леда са прозора, балкона, лођа и тераса свог стана;

6) поправку или замену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање просторија у стану;

7) кречење просторија у стану;

8) одржавање хигијене у стану (чишћење и прање просторија, застакљених површина и др.);

9) друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање стана на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Активности текућег одржавања зграде које су обухваћене непрофитном закупнином
Члан 7.

Закуподавац сноси трошкове текућег одржавања зграде и то:

- 1) поправке или замену аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др.;
- 2) дератизацију, дезинсекцију и дезинфекцију заједничких просторија у згради;
- 3) редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног грејања (подстаница, мреже са грејним телима, вентиле и др.), инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације у згради, електроинсталација, уређаја за нужно светло, уређаја и опреме за вентилацију зграде;
- 4) чишћење олука и олучних цеви зграде;
- 5) поправку или замену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање ормара за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;
- 6) кречење заједничких просторија у згради;
- 7) одржавање хигијене у заједничким деловима зграде (чишћење и прање улаза, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и др.);
- 8) друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Активности инвестиционог одржавања зграде које су обухваћене непрофитном закупнином
Члан 8.

Закуподавац сноси трошкове инвестиционог одржавања стана и зграде и то:

- 1) кровне конструкције и других конструктивних делова зграде;
- 2) кровног покривача и других елемената крова (димњаци, вентилациони канали, кровни отвори, кровни светларници, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и други елементи крова, заједничких лођа и тераса и др.);
- 3) олука, олучних цеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде;
- 4) хоризонталне и вертикалне хидроизолације;
- 5) водоводне и канализационе мреже од прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу, сенгрупа или другог изливног места до прикључка на санитарни уређај (сифон судопере, умиваоника и сл.) у згради;
- 6) вентилационих цеви канализационе мреже и њихових глава на крову зграде;
- 7) електроинсталације зграде до струјомерног ормара;
- 8) инсталација централног грејања, грејних тела у згради, делова топлотних постројења и уређаја зграде са пуњењем, пражњењем и озрачивањем топоводне мреже, као и поправка или замена инсталација за гас;
- 9) пумпног постројења за избацивање воде (отпадне, подземне и кишне) са припадајућим деловима (просторија са инсталацијама и уређајима);
- 10) хидрофорског или другог пумпног постројења за снабдевање зграде водом или за смањење притиска воде, са припадајућим деловима и инсталацијама;
- 11) дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођама и другим заједничким деловима зграде;
- 12) канала за смеће у згради;
- 13) дотрајалих подова, плафона и зидова у заједничким деловима зграде и стану;
- 14) дотрајалих дрвених и металних делова на прозорима и вратима стана и заједничких просторија зграде;
- 15) оштећених и дотрајалих фасада, фасадних облога и елемената фасаде и других спољних делова зграде са приоритетом заштите фасаде од продора воде и влаге;

- 16) инсталације и уређаја за узбуњивање у згради;
- 17) громобрана, интерфона, кабловских и ПТТ инсталација, антенских уређаја и њихових делова у згради;
- 18) хидраната, хидрантских црева и других хидрантских делова у згради;
- 19) противпожарног степеништа зграде и инсталација и уређаја за заштиту од пожара;
- 20) дотрајалих санитарних уређаја стана и зграде;
- 21) уређаја за нужно осветљење.

Хитне интервенције које су обухваћене непрофитном закупнином

Члан 9.

Закуподавац сноси трошкове хитних интервенција.

Под хитним интервенцијама сматрају се радови на одржавању стамбене зграде којима се отклања непосредна опасност по живот и здравље људи или за околину и изводе се без одлагања.

Радови хитних интервенција обухватају:

- 1) скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- 2) поправке или замене делова кровног покривача, ради заштите од прокишњавања односно продора воде и других атмосферских падавина;
- 3) кидање или поправке оштећених делова зграде, на балкону, тераси, лођи и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- 4) поправке или замене водоводних и канализационих цеви у згради или стану када дође до прскања њених делова;
- 5) поправку или замену хидрофора и његових делова када због квара зграда остане без воде;
- 6) одгушивање заједничке канализационе мреже у згради или стану, одношење изливних остатака и дезинфекције просторија у згради или стану;
- 7) избацивање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради;
- 8) отклањање узрока нестанка струје због квара на електроинсталацији зграде од струјомерног ормара до разводне табле у стану односно сијаличног места у заједничким просторијама;
- 9) утврђивање и отклањање узрока електризирања заједничких уређаја у згради и инсталација у згради и стану;
- 10) поправке или замену цевне мреже, грејних тела и делова топловодних односно плинских постројења зграде, због прскања делова мреже, грејних тела и топловодног односно плинског система;
- 11) отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара.

III. ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Ступање на снагу

Члан 10.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику Републике Србије.

Број: 110-00-109/2017-12
У Београду, 14. 09. 2017

МИНИСТАР

проф. др Зорана З. Михајловић