



NACRT

Na osnovu člana 31. a u vezi sa članom 51. Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (Službeni glasnik USK“, broj: 26/24), člana 21. Zakona o lokalnoj samoupravi USK-a („Službeni glasnik USK-a“, broj: 08/11) a u skladu sa članom 25. Statuta Općine Bosanski Petrovac (Službeni glasnik Općine broj: 07/08), Općinsko vijeće općine Bosanski Petrovac, na 3. redovnoj sjednici održanoj dana 22.12.2025. godine, donosi:

ODLUKU

o iznosu minimalne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade po 1m² korisne površine posebnog dijela i iznosa koeficijenta minimalne naknade u zavisnosti od vrste, namjene i pozicije u zgradi posebnog djela na području Općine Bosanski Petrovac

Član 1.

Ovom Odlukom određuje se iznos minimalne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade po 1m² korisne površine posebnog dijela, a uzimajući u obzir opremljenost zgrade, godinu izgradnje, lokaciju i slično, te se utvrđuje i iznos koeficijenta minimalne naknade u zavisnosti od vrste, namjene i pozicije u zgradi posebnog dijela (stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, stambeni prostor pretvoren u poslovni prostor i drugo), (u daljem tekstu: Odluka).

Član 2.

- (1) Utvrđuje se iznos minimalne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od 0,3375 KM/m² korisne stambene površine.
- (2) Iznos iz stava (1) ovog člana određen je u visini koja odgovara 0,54% od građevinske vrijednosti posebnog dijela zgrade koja iznosi 750,00 KM/m², a koja je utvrđena Odlukom o građevinskoj vrijednosti kvadratnog metra novogradnje posebnog dijela na području Unsko-sanskog kantona i uplaćuje se u 12 mjesečnih rata.

Član 3.

Utvrđeni iznos minimalne naknade iz člana 2. ove Odluke, služi kao osnovica za obračun visine naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade po 1m² korisne površine posebnog dijela, te se obračun utvrđuje množenjem osnovice sa korektivnim koeficijentima i površine posebnog dijela zgrade.

Član 4.

Iznos naknade iz člana 2. ove Odluke koriguje se množenjem sa sljedećim koeficijentima:

a) koeficijent vrste posebnog dijela “k1”

1) za stambeni prostor k1 = 1,00

2) za poslovni prostor k1 = 1,25

3) za stanove koji se u cijelosti koriste kao poslovni prostor k1 = 1,25

4) za samostalni garažni prostor u sklopu zgrade k1 = 0,75

5) za druge samostalne prostorije k1 = 1,00

b) koeficijent spratnosti “k2”

- 1) zgrade spratnosti do P + 2 i sa manje od 5 posebnih dijelova $k_2 = 1,15$
- 2) zgrade spratnosti od P + 3 do P + 4 $k_2 = 1,00$
- 3) zgrade spratnosti veće od P + 4 $k_2 = 1,10$

c) koeficijent opremljenosti "k3"

- 1) zgrade sa centralnim grijanjem $k_3 = 1,15$
- 2) zgrade sa hidrotanicom $k_3 = 1,10$
- 3) zgrade sa liftom $k_3 = 1,20$

Član 5.

Minimalni iznos mjesečne naknade služi za pokriće troškova naknade upravitelju, predstavniku etažnih vlasnika i ostatak čini zajedničku rezervu.

Član 6.

Etažni vlasnici su dužni uplatiti sredstva za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade do kraja mjeseca za tekući mjesec na poseban račun upravitelja, koji će za tu svrhu otvoriti.

Član 7.

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vršit će nadležna općinska inspekcija Općine Bosanski Petrovac.

Član 8.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i ima se objaviti u „Službenom glasniku Općine/Opštine Bosanski Petrovac“.

Predsjedavajući Opštinskog/Općinskog Vijeća

Božo Latinović

Broj: 02/1-19-2128- /25

Datum: 22.12.2025. godine



O b r a z l o ž e n j e

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o iznosu minimalne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade po 1m^2 korisne površine posebnog dijela, a uzimajući u obzir opremljenost zgrade, godinu izgradnje, lokaciju i slično, te iznos koeficijenta minimalne naknade u zavisnosti od vrste, namjene i pozicije u zgradi posebnog dijela (stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, stambeni prostor pretvoren u poslovni prostor i drugo) sadržan je u članu 31. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 26/24).

Iznos osnovne godišnje naknade etažnog vlasnika trenutno se još uvijek određuje prema članu 34. stav (1) Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 32/12), u visini koja odgovara 0,54% građevinske vrijednosti njihovog posebnog dijela zgrade i uplaćuje se na 12 mjesečnih rata.

Iako prethodno navedeni propis nije više na snazi, u važećem Zakonu o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 26/24), tačnije u članu 31. stav 5, propisano je da se do donošenja odluke iz stava (1) ovog člana (odluke o utvrđivanju iznosa minimalne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada) primjenjuje obračun naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade utvrđene shodno Zakonu o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 32/12).

Vrijednost iz stava (1) člana 34. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 32/12) utvrđuje se tako što se množi površina posebnog dijela sa građevinskom vrijednošću kvadratnog metra novogradnje posebnog dijela u prethodnoj godini, koju odredi Vlada Unsko-sanskog kantona na prijedlog Ministarstva najkasnije do 31.03. tekuće godine.

S obzirom da važeći Zakon o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 26/24) ne propisuje način određivanja iznosa osnovne godišnje naknade etažnog vlasnika nego je to prenio u nadležnost općinskim/gradskim vijećima (31. stav 1. Zakona) te kako je Odlukom o građevinskoj vrijednosti kvadratnog metra novogradnje posebnog dijela na području USK-a za 2023. godinu, koje je donijela Vlada USK-a dana 13.6.2024. godine određen iznos $750,00\text{ KM/m}^2$, obaveza je Općinskog vijeća Općine Bosanski Petrovac da prilikom postupanja po odredbama člana 31. stav 1. važećeg Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada USK-a, ovom Odlukom utvrdi procenat od već utvrđene građevinske vrijednosti korisne stambene površine koja iznosi $750,00\text{ KM/m}^2$, na osnovu koje se utvrđuje osnovica za obračun minimalne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Općinski načelnik predlaže da osnov za utvrđivanje iznosa minimalne naknade bude i dalje 0,54% od građevinske vrijednosti kvadratnog metra, tako da će utvrđena vrijednost od $0,3375\text{ KM/m}^2$ služiti za obračun iznosa najmanje osnovne godišnje naknade etažnog vlasnika.

Dalji obračun naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade utvrđuje se množenjem osnovice sa korektivnim koeficijentima i površinama posebnog dijela zgrade.

Korektivni koeficijenti ovisno o vrsti posebnog dijela, spratnosti, opremljenosti zgrade preuzeti su iz Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj:32/12) iz razloga jer važećim Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 26/24) također nisu tretirani kao i u slučaju osnovice, nego je prepušteno općinama/gradovima da to regulišu svojim odlukama.

Minimalni iznos mjesečne naknade služi za pokriće troškova naknade upravitelju, predstavniku etažnih vlasnika i ostatak čini zajedničku rezervu. Utvrđenu naknadu etažni vlasnik obavezno uplaćuje do kraja mjeseca za tekući mjesec na poseban račun upravitelja, koji će za tu svrhu otvoriti.

Iz prednje navedenih propisa vidljiv je pravni osnov, svrha ali i način donošenja minimalne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade po 1m² korisne površine posebnog dijela i iznosa koeficijenta minimalne naknade u zavisnosti od vrste, namjene i pozicije u zgradi posebnog djela na području općine Bosanski Petrovac.

PREDLAGAČ
OPŠTINSKI/OPĆINSKI NAČELNIK

Obrađivač:

Služba za stambeno komunalnu djelatnost,
vodoprivredu i zaštitu okoliša