

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број: 020-146/2023-II  
Дана: 27. октобра 2023. године  
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ  
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог одлуке о отуђењу станова из јавне својине Града Новог Сада у Ветернику у улици Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А, који су додељени у закуп избеглим лицима, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 020-146/2023-II од 27. октобра 2023. године, с молбом да се Предлог одлуке о отуђењу станова из јавне својине Града Новог Сада у Ветернику у улици Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А, који су додељени у закуп избеглим лицима, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Одлуку у предложеном тексту.

**ГРАДОНАЧЕЛНИК**  
Милан Ђурић



На основу члана 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/19), поводом разматрања Нацрта одлуке о отуђењу станова из јавне својине Града Новог Сада у Ветернику у улици Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А, који су додељени у закуп избеглим лицима, Градско веће Града Новог Сада на 92. седници од 27. октобра 2023. године, доноси

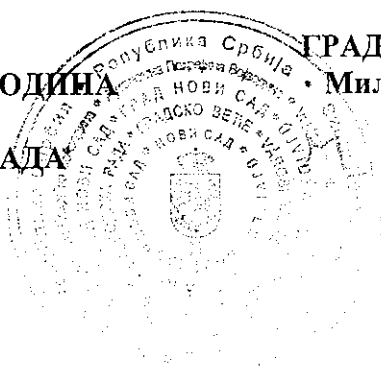
## **ЗАКЉУЧАК**

I. Утврђује се Предлог одлуке о отуђењу станова из јавне својине Града Новог Сада у Ветернику у улици Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А, који су додељени у закуп избеглим лицима.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, доставља се председници Скупштине Града Новог Сада, Предлог одлуке о отуђењу станова из јавне својине Града Новог Сада у Ветернику у улици Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А, који су додељени у закуп избеглим лицима, и предлаже да Скупштина Града Новог Сада размотри наведени материјал и донесе Одлуку у предложеном тексту.

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела одређује се Мира Раденовић, члан Градског већа Града Новог Сада, а за повереника Мирјана Марковић, в.д. начелника Градске управе за имовину и имовинско - правне послове.

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА**  
**ГРАД НОВИ САД**  
**ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА**  
**Број:020-146/2023-II**  
**Дана: 27. октобра 2023. године**  
**НОВИ САД**



**ГРАДОНАЧЕЛНИК**  
**Милан Ђурић**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ  
Број: XVI-012-01/2023-495  
13. септембар 2023. године  
НОВИ САД

ГРАДСКО ВЕЋЕ  
ГРАДА НОВОГ САДА

**ПРЕДМЕТ:** Мишљење на Нацрт одлуке о отуђењу станова из јавне својине  
Града Новог Сада у Ветернику у улици Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А,  
који су додељени у закуп избеглим лицима

Градска управа за прописе размотрила је Нацрт одлуке о отуђењу станова из  
јавне својине Града Новог Сада у Ветернику у улици Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А,  
који су додељени у закуп избеглим лицима.

Градска управа за прописе нема примедби на Нацрт одлуке.

ВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Ђорђевић



На основу члана 19р Закона о избеглицама („Службени гласник РС“, број 18/92, „Службени лист СРЈ“, број 42/02-одлука СУС и „Службени гласник РС“, број 30/10) и члана 39. тачка 20. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), а у вези са чланом 27. став 10. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др.закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), Скупштина Града Новог Сада на \_\_\_\_\_ седници од \_\_\_\_\_ 2023. године доноси

**ОДЛУКУ  
О ОТУЂЕЊУ СТАНОВА ИЗ ЈАВНЕ СВОЈИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА  
У ВЕТЕРНИКУ У УЛИЦИ МИЛАНА ТЕПИЋА БР. 20, 20А, 22 И 22А,  
КОЈИ СУ ДОДЕЉЕНИ У ЗАКУП ИЗБЕГЛИМ ЛИЦИМА**

**Члан 1.**

Овом одлуком утврђују се начин, услови и поступак за отуђење станова из јавне својине Града Новог Сада (у даљем тексту: Град) у Ветернику у улици Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А, ради продаје тих станова лицима којима су додељени у закуп као избеглим лицима у складу са Законом о избеглицама (у даљем тексту: Закон) и која испуњавају услове предвиђене овом одлуком и Законом, а у циљу задовољавања њихових основних животних и стамбених потреба.

**Члан 2.**

Станови из члана 1. ове одлуке који се отуђују у складу са одредбама ове одлуке налазе се у стамбеној згради за колективно становање-ламела Л1-улаз 22, ламела Л2-улаз 20, ламела Л3-улаз 22А и ламела Л4-улаз 20А, објекат број 1, у Ветернику, улица Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А, изграђеној на катастарској парцели број 4691 КО Ветерник, уписаној у Лист непокретности број 4186 КО Ветерник.

**Члан 3.**

Град закључује уговор о купопродаји стана из члана 2. ове одлуке са лицем из члана 1. ове одлуке које је поднело писани захтев за закључење уговора о купопродаји стана, под условом да:

- са члановима породичног домаћинства има пријављено пребивалиште на адреси где се стан у закупу налази,
- испуњава услове из члана 19б став 1. тач. 1. до 5. Закона,
- је измирило све обавезе по основу закупа стана и све текуће обавезе (електрична енергија, грејање, вода, чистоћа и др.).

**Члан 4.**

Лице из члана 1. ове одлуке са којим Град закључи уговор о купопродаји стана, не може предметни стан да отуђи пре истека рока од пет година од дана закључења уговора о купопродаји стана.

**Члан 5.**

Лице из члана 1. ове одлуке подноси захтев за закључење уговора о купопродаји стана из члана 2. ове одлуке Градској управи за имовину и имовинско-правне послове (у даљем тексту: Градска управа), која спроводи поступак за закључење уговора о купопродаји стана.

Испуњеност услова из члана 3. алинеја друга ове одлуке утврђује Градска управа за социјалну и дечију заштиту.

**Члан 6.**

Вредност стана која је предмет уговора о купопродаји представља тржишну вредност стана, одређену решењем о утврђивању пореза на имовину.

Купопродајна цена стана утврђује се у складу са Законом, у висини од 50% од вредности стана из става 1. овог члана.

Ако је лице из члана 1. ове одлуке или члан његовог домаћинства инвалид има право на умањење купопродајне цене из става 2. овог члана за 10%.

Право на умањење купопродајне цене из става 2. овог члана, у висини од 5%, има лице из члана 1. ове одлуке чији је члан породичног домаћинства смртно страдао или је као нестало лице проглашено за умрло услед оружаних дејстава после 17. августа 1990. године.

Умањење купопродајне цене стана из става 2. овог члана, у складу са Законом, примењује се за површину целог стана, односно за део површине према броју чланова породичног домаћинства у складу са којим се и решавају стамбене потребе лица из члана 2. ове одлуке.

Купопродајна цена за део површине стана који представља вишак стамбеног простора, у складу са Законом, утврђује се по цени квадратног метра у односу на тржишну вредност стана из става 1. овог члана, а који је предмет купопродаје.

Испуњеност услова за умањења купопродајне цене стана из ст. 3. и 4. овог члана утврђује Градска управа за социјалну и дечију заштиту.

#### **Члан 7.**

Купопродајна цена стана може се исплатити одједном у року од 15 дана од дана закључења и овере уговора о купопродаји стана или у највише 240 једнаких месечних рата.

Купопродајна цена стана исказује се у еврима, по средњем званичном курсу НБС на дан када је купац поднео писани захтев за закључење уговора о купопродаји стана, а плаћа се у динарској противвредности, по средњем званичном курсу НБС на дан плаћања.

Уколико се купопродајна цена стана плаћа у једнаким месечним ратама, уговором о купопродаји стана утврдиће се и износ месечне рате исказане у еврима, по средњем званичном курсу НБС на дан када је купац поднео писани захтев за закључење уговора о купопродаји стана, а плаћа се у динарској противвредности, по средњем званичном курсу НБС на дан плаћања сваке месечне рате.

У случају из става 3. овог члана, у надлежној служби за катастар непокретности, као средство обезбеђења, на стану који је предмет уговора о купопродаји уписује се хипотека у корист Града.

#### **Члан 8.**

Уговор о купопродаји стана се раскида уколико је:

- уговорено да се исплата купопродајне цене стана врши одједном, а не исплати се у целости у року прописаном чланом 7. став. 1. ове одлуке,
- уговорено да се исплата купопродајне цене врши у једнаким месечним ратама, а ни после опомене се не исплате три узастопне рате у року од 15 дана од дана пријема опомене.

У случају из става 1. алинеја друга овог члана, лице са којим је закључен уговор о купопродаји стана стиче сусвојину на делу стана сразмерно броју отплаћених рата у односу на укупан број уговорених рата, а на основу налаза и мишљења вештака, а преостали део стана наставља да користи у својству закупца.

#### **Члан 9.**

Уговори о купопродаји стана закључују се по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва Града Новог Сада.

#### **Члан 10.**

Уговоре о купопродаји стана, у име и за рачун Града закључује начелник Градске управе.

#### **Члан 11.**

Трошкове овере уговора, евентуалних анекса, овере заложне изјаве, трошкове укњижбе, трошкове уписа хипотеке код надлежне катастарске службе, као и све остале трошкове у вези закљученог уговора о купопродаји стана сноси лице са којим је Град закључио уговор о купопродаји стана.

#### **Члан 12.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Новог Сада“.

## Образложење

Правни основ за доношење Одлуке о отуђењу станова из јавне својине Града Новог Сада у Ветернику у улици Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А, који су додељени у закуп избеглим лицима, садржан је у члану 19р Закона о избеглицама („Службени гласник РС“, број 18/92, „Службени лист СРЈ“, број 42/02-одлука СУС и „Службени гласник РС“, број 30/10), којим је прописано да одредбе чл. 19. до 19п овог закона сходно примењују и органи јединице локалне самоуправе када у сарадњи са Комесаријатом решавају стамбене потребе избеглица у процесу њихове интеграције, и члану 39. тачка 20. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), којим је прописано да Скупштина Града, у складу са законом, одлучује о прибављању и отуђењу непокретности у јавној својини Града, заснивању хипотеке на непокретностима у јавној својини Града.

Чланом 27. став 10. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др.закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20) прописано је да, између осталог, о располагању стварима у јавној својини под условима прописаним законом одлучује орган јединице локалне самоуправе одређен у складу са законом и статутом јединице локалне самоуправе.

Такође, Законом о избеглицама (у даљем тексту: Закон) утврђено је да се лицима која су услед догађаја од 1991. до 1998. године и њихових последица избегла или прогнана из бивших југословенских република на територију Републике Србије, а не могу или због страха од прогона или дискриминације не желе да се врате на територију са које су избегла, укључујући и лица која су се определила за интеграцију, обезбеђује, у складу са одредбама овог закона, збрињавање ради задовољавања њихових основних животних потреба и пружа помоћ у процесу интеграције.

Чланом 5. Закона, између осталог, прописано је да надлежни орган у аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе обавља стручне послове везане за збрињавање, повратак и интеграцију избеглица.

Чланом 19. Закона, између осталог, утврђено је да избеглици и лицу из члана 18. став 2. тачка 1) овог закона и члановима њиховог породичног домаћинства, ради њихове интеграције, Република Србија може решавати стамбене потребе, и то: давањем непокретности у државној својини на коришћење на одређено време; давањем непокретности у државној својини у закуп на одређено време са могућношћу куповине; доделом средстава за побољшање услова становања; куповином грађевинског материјала за започету изградњу непокретности; и куповином сеоске куће са окућницом. Такође, наведеним чланом прописано је да поступак за решавање стамбених потреба у првом степену води и све одлуке доноси комисија чији се чланови бирају из реда запослених у Комесаријату за избеглице.

Чланом 19б Закона прописано је да право на решавање стамбених потреба могу да остваре лица из члана 19. став 1. овог закона, под следећим условима:

1) да не могу да користе непокретност у држави свог претходног пребивалишта или у другој држави;

2) да од стицања статуса избеглице нису отуђила, поклонила или заменила непокретност у држави свог претходног пребивалишта или у другој држави, а којом су могла да реше своје стамбене потребе;

3) да немају у својини непокретност којом би могла да реше своје стамбене потребе;

4) да немају приходе, којима би могла да реше своје стамбене потребе;

5) да нису корисници другог програма стамбеног збрињавања у процесу интеграције или повратка, којим би могли да реше или су решили своје стамбене потребе;

6) да, у случају решавања стамбених потреба давањем непокретности у закуп на одређено време, имају пријављен боравак последње две године на подручју јединице локалне самоуправе на којој се налази непокретност која се даје у закуп на одређено време. Овај рок може бити и краћи уз сагласност општине.

Чланом 19г став 2. Закона прописано је да ако је уговором о донацији изричито предвиђено, уговоре о коришћењу, закупу и купопродаји непокретности, као давалац закључује јединица локалне самоуправе на чијем подручју се непокретност налази.

Чланом 19и Закона прописано је да пре истека рока на који је закључен уговор о закупу непокретности на одређено време, који не може бити краћи од шест месеци, купац може

поднети писани захтев за обнављање уговора о закупу на одређено време или захтев за закључење уговора о купопродаји непокретности, и то најкасније 30 дана пре истека рока о закупу на одређено време. Наведеним чланом прописано је да Комесаријат закључује уговор о купопродаји непокретности са закупцем који је поднео писани захтев за закључење уговора о купопродаји непокретности, под условом да купац и чланови његовог породичног домаћинства имају пријављено пребивалиште на адреси где се непокретност у закупу налази, да испуњавају услове из члана 196 став 1. тач. 1. до 5. овог закона и да непокретност не отуђе пре истека рока од пет година од дана закључења уговора о купопродаји непокретности.

Такође, Законом је утврђен и начин утврђивања купопродајне цене предметних станова, као и могућност умањења утврђене купопродајне цене.

Чланом 1. и 2. Уговора о регулисању права и обавеза уговорних страна у вези са израдом техничке документације за изградњу стамбених објеката у Републици Србији за решавање стамбених потреба избеглица у оквиру Регионалног стамбеног програма - Стамбени програм у Републици Србији, Потпројекат 7, који је закључен у јануару 2018. године између Комесаријата за избеглице и миграције Републике Србије, Јединице за управљање пројектима у јавном сектору д.о.о. Београд и Града Новог Сада, утврђено је да је предмет Уговора регулисање права и обавеза уговорних страна у вези са израдом техничке документације за изградњу стамбеног објекта са 94 стамбене јединице на територији Града, намењеног за решавање стамбених потреба избеглица, да ће наведени објекат бити изграђен на земљишту у јвној својини Града које се налази у улици Милана Тепића, на катастарској парцели број 1388/12, уписаној у листу непокретности број 4186 КО Ветерник, као и да је исти намењен обезбеђењу стамбених решења за најугроженије избеглице из категорија утврђених Регионалним стамбеним програмом.

Уговором је такође прописано да ће инвеститор и власник предметног стамбеног објекта бити Град Нови Сад, као и да се финансирање израде техничке документације за изградњу предметног стамбеног објекта, као и техничке контроле израђене техничке документације, врши из донаторских средстава обезбеђених из Фонда Регионалног стамбеног програма, преко Банке за развој Савета Европе.

Чланом 1. и 2. Уговора о реализацији стамбене изградње у оквиру Компоненте 1А Потпројекта 9 Регионалног стамбеног програма - Стамбени програм у Републици Србији, који је закључен у јулу 2019. године између Комесаријата за избеглице и миграције Републике Србије, Јединице за управљање пројектима у јавном сектору д.о.о. Београд и Града Новог Сада, утврђено је да је предмет Уговора регулисање права и обавеза уговорних страна у поступку реализације изградње стамбеног објекта са 94 стамбене јединице на територији Града, намењених за решавање стамбених потреба избеглица, да ће наведени објекат бити изграђен на катастарској парцели број 1388/12, уписаној у листу непокретности број 4186 КО Ветерник, као и да је исти намењен обезбеђењу трајних стамбених решења за најугроженије избеглице из категорија утврђених Регионалним стамбеним програмом, а чији избор се реализује у оквиру спровођења Потпројекта 7.

Уговором је такође прописано да ће инвеститор и власник предметног стамбеног објекта бити Град Нови Сад, као и да се финансијска средства за реализацију изградње 94 стамбене јединице обезбеђују кроз донаторска средства Фонда Регионалног стамбеног програма, преко Банке за развој Савета Европе и кроз учешће Града.

Уговором је прописано и да ће Град по стицању права својине на предметним стамбеним јединицама са изабраним корисницима у складу са Законом о избеглицама закључити уговор о закупу непокретности на одређено време, не краће од 6 (шест) месеци, да по истеку уговореног рока закупа Град и изабрани корисник могу продужити уговор о закупу непокретности или закључити уговор о купопродаји непокретности, све у складу са Законом о избеглицама, као и да се приликом закључења уговора о купопродаји одређује начин исплате купопродајне цене, који може бити једнократно (исплата у целости) или у месечним ратама без камате (најдуже до 25 година).

На основу Решења Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад 1, број 952-02-3-090-3650/2020 од 14.08.2020. године, извршено је спајање парцела број 1388/12 и 1388/13, КО Ветерник, уписаних у листу непокретности број 4186 КО Ветерник, и то у парцелу број 4691 КО Ветерник, уписану у листу непокретности број 4186 КО Ветерник, све у јавној својини Града Новог Сада.

Комисија за избор корисника помоћи за решавање стамбених потреба избеглица са територије Града Новог Сада, доделом у закуп 94 стамбене јединице са могућношћу куповине, у оквиру Регионалног стамбеног програма, Потпројекат 7 - Компонента 4, и именовању службеника одговорног за контролу квалитета, утврдила је Коначну листу корисника ранжираних према реду првенства на основу испуњености услова и броја освојених бодова број II-020-3/2023-599 од 12.05.2023. године, а са корисницима са утврђене Коначне листе закључени су уговори о закупу на одређено време од 6 (шест) месеци у јуну 2023. године.

Имајући у виду све горе наведено, а узимајући у обзир нарочито чињеницу да је у питању отуђење непокретности из јавне својине Града Новог Сада испод тржишне вредности у складу са Законом о избеглицама, као и да Законом поједина питања од значаја за закључивање уговора о купопродаји предметних станова нису регулисана, Предлогом одлуке прописано је да се одлуком утврђују начин, услови и поступак за отуђење станова из јавне својине Града Новог Сада у Ветернику у улици Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А, ради продаје лицима којима су додељени у закуп као избеглим лицима у складу са Законом о избеглицама, а која испуњавају услове предвиђене овом одлуком и Законом.

Предлогом одлуке предвиђено је да се предметне стамбене јединице налазе у: стамбеној згради за колективно становање-ламела Л1-улаз 22, ламела Л2-улаз 20, ламела Л3-улаз 22А и ламела Л4-улаз 20А, објекат број 1, у Ветернику, улица Милана Тепића бр. 20, 20А, 22 и 22А, изграђеној на катастарској парцели број 4691 КО Ветерник, уписаној у Лист непокретности број 4186 КО Ветерник.

Предлогом одлуке прописано је да ће Град Нови Сад закључити уговор о купопродаји стана са лицем које је поднело писани захтев за закључење уговора о купопродаји стана уколико је измирило све обавезе по основу закупа стана и све текуће обавезе (електрична енергија, грејање, вода, чистоћа и др.), уколико са члановима родичног домаћинства има пријављено пребивалиште на адреси где се стан у закупу налази и уколико испуњава услове из члана 19б став 1. тач. 1. до 5. Закона о избеглицама. Такође је прописано да лице са којим Град Нови Сад закључи уговор о купопродаји стана, не може предметни стан да отуђи пре истека рока од пет година од дана закључења уговора о купопродаји стана.

Предлогом одлуке прописано је да поступак за закључење уговора о купопродаји станова спроводи Градска управа за имовину и имовинско-правне послове, а да ће испуњеност услова сходно Закону о избеглицама утврдити Градска управа за социјалну и дечију заштиту.

Предлогом одлуке, у складу са Законом о избеглицама, прописан је начин утврђивања купопродајне вредности стана, као и могућност њеног умањења, као и да ће испуњеност наведених услова утврдити Градска управа за социјалну и дечију заштиту. Такође је прописано да се купопродајна цена стана може исплатити одједном у року од 15 дана од дана закључења и овере уговора о купопродаји стана или у највише 240 једнаких месечних рата, да се купопродајна цена стана исказује у еврима, по средњем званичном курсу НБС на дан када је купац поднео писани захтев за закључење уговора о купопродаји стана, као и да се плаћа у динарској противвредности, по средњем званичном курсу НБС на дан плаћања. Такође је прописано да ће се, уколико се купопродајна цена плаћа у једнаким месечним ратама, уговором о купопродаји стана утврди и износ месечне рате исказане у еврима, по средњем званичном курсу НБС на дан када је купац поднео писани захтев за закључење уговора о купопродаји стана, а плаћа се у динарској противвредности, по средњем званичном курсу НБС на дан плаћања сваке месечне рате.

Предлогом одлуке прописано је и да ће се, у случају када се купопродајна цена стана исплаћује у ратама, у надлежној служби за катастар непокретности, као средство обезбеђења, на стану који је предмет уговора о купопродаји, уписати хипотека у корист Града Новог Сада.

Такође, Предлогом одлуке прописано је и да се уговор о купопродаји стана раскида уколико је уговорено да се исплата купопродајне цене стана врши одједном, а не исплати се у целости у року од 15 дана од дана закључења и овере уговора, и уколико је уговорено да се исплата купопродајне цене врши у једнаким месечним ратама, а ни после опомене се не исплате три узастопне рате у року од 15 дана од дана пријема опомене. Даље је прописано да, у случају када је уговорено да се исплата купопродајне цене врши на рате, лице са којим је закључен уговор о купопродаји стана стиче сусвојину на делу стана сразмерно броју отплаћених рата у односу

на укупан број уговорених рата, а на основу налаза и мишљења вештака, а преостали део стана наставља да користи у својству закупца.

Такође, Предлогом одлуке прописано је да се уговори о купопродаји стана закључују по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва Града Новог Сада, као и да Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеним листу Града Новог Сада“.

Имајући у виду све горе наведено, предлаже се да Скупштина Града Новог Сада донесе Одлуку у предложеном тексту.

Обрађивач

Јована Поповић

