

На основу члана 27. став 11. и члана 28. став 2. Закона о јавној својини („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 – др. закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 94/24) и члана 39. тачка 18. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19) Скупштина Града Новог Сада на VII седници од 18. марта 2025. године доноси

## **ОДЛУКУ О ДАВАЊУ У ЗАКУП СТАНОВА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА НОВОГ САДА**

### **I. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 1.**

Овом одлуком уређују се услови и поступак давања у закуп станова и породичних кућа у јавној својини Града Новог Сада (у даљем тексту: стан), начин утврђивања закупнине, орган надлежан за одлучивање о давању у закуп стана, као и друга питања у вези са давањем у закуп станова у јавној својини Града.

#### **Члан 2.**

Под станом, у смислу ове одлуке, сматра се стан изграђен, купљен или на други начин прибављен у јавну својину Града Новог Сада (у даљем тексту: Град), односно стан којим располаже Град, а који испуњава услове за становање.

#### **Члан 3.**

Давање у закуп стана врши се у складу са Законом и Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/18 и 79/23) (у даљем тексту: Уредба).

### **II. ПОСТУПАК ДАВАЊА У ЗАКУП СТАНА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА**

#### **Члан 4.**

Стан се даје у закуп физичком лицу у поступку јавног надметања или у поступку прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања, а изузетно непосредном погодбом.

#### **Члан 5.**

Одлуку о покретању поступка давања у закуп стана путем јавног надметања или прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања, доноси Градско веће Града Новог Сада (у даљем тексту: Градско веће), на предлог Градске управе за имовину и имовинско-правне послове (у даљем тексту: Градска управа).

Комисија за спровођење поступка давања у закуп стана у јавној својини Града Новог Сада (у даљем тексту: Комисија) припрема текст јавног огласа, који чини саставни део одлуке из става 1. овог члана.

У случају давања у закуп стана непосредном погодбом, поступак се покреће на захтев физичког лица, који се подноси Комисији путем Градске управе.

#### Члан 6.

Поступак давања стана у јавној својини Града у закуп из члана 4. ове одлуке спроводи Комисија коју образује и именује Градоначелник Града Новог Сада.

Комисија има председника, заменика председника, четири члана, њихове заменике, секретара и заменика секретара.

Актом о образовању и именовању Комисије уређују се задаци Комисије.

Комисија пуноважно одлучује уколико седници присуствује више од половине од укупног броја чланова, а одлука се сматра донетом када се за исту изјасни више од половине од укупног броја чланова.

Стручне и административне послове за потребе Комисије обавља Градска управа.

#### Члан 7.

Комисија о току поступка води записник и по окончаном поступку сачињава предлог одлуке о давању стана у закуп, коју са текстом уговора о закупу стана доставља Градској управи.

Градска управа прибавља мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада (у даљем тексту: Правобранилаштво Града) на текст уговора из става 1. овог члана.

Правобранилаштво Града дужно је да мишљење из става 2. овог члана да у року од 30 дана од дана пријема захтева за давање мишљења.

Градска управа доставља Градском већу предлог одлуке о давању стана у закуп са текстом уговора о закупу стана и мишљењем из става 2. овог члана.

Одлуку о давању стана у закуп доноси Градско веће.

#### Члан 8.

На основу одлуке Градског већа из члана 7. став 5. ове одлуке начелник Градске управе закључује уговор о давању у закуп стана, а послове закуподавца у име и за рачун Града обавља Градска управа.

### 1. Поступак јавног надметања и прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања

#### Члан 9.

Комисија објављује оглас у средствима јавног информисања и на интернет страници Града, који обавезно садржи:

- податке о закуподавцу,
- врсту поступка (прикупљање писаних понуда или јавно надметање),
- опис стана који се даје у закуп,
- услове под којима се стан у јавној својини Града даје у закуп (рок трајања закупа и др.),
- обавезу закупца да стан користи само у сврху становања,
- обавезу закупца да приликом закључивања уговора положи одговарајуће средство обезбеђења плаћања закупнине и осталих трошкова коришћења стана,
- почетну, односно најнижу висину закупнине у динарима месечно,
- висину и начин полагања депозита за учешће на огласу,

- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писаних понуда,
- податке о обавезној садржини понуде/пријаве и неопходној документацији која се уз њу прилаже,
- начин, место и време за достављање понуда/пријава,
- време и место јавног отварања понуда, односно одржавања јавног надметања,
- назнаку да се у понуди/пријави обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита,
- датум и време разгледања стана који се даје у закуп, и
- друге елементе потребне за спровођење поступка давања у закуп стана.

#### Члан 10.

Висина депозита за учешће у поступку не може бити виша од три почетне месечне закупнине за стан који се даје у закуп.

Депозит се полаже на начин утврђен објављеним огласом.

Писана понуда/пријава за коју није положен депозит одбацује се као непотпуна.

Понуђачима чија писана понуда/пријава буде изабрана као најповољнија, положени износ депозита урачунава се као део унапред плаћене закупнине, након закључења уговора о закупу стана.

Понуђачима чија је понуда/пријава неблаговремена или непотпуна, депозит се враћа у року од 15 дана од дана коначности решења из члана 16. став 2. ове одлуке.

Понуђачима чија понуда/пријава није најповољнија, односно не буде разматрана у складу са чланом 15. ове одлуке, депозит се враћа у року од 15 дана од дана истека рока за приговор из члана 19. став 3. ове одлуке.

Понуђач чија је понуда/пријава изабрана као најповољнија губи право на повраћај депозита уколико у року од осам дана од дана пријема позива за закључење уговора о закупу стана не закључи уговор.

#### Члан 11.

Критеријум за избор најповољније понуде/пријаве је највиши понуђен износ месечне закупнине.

Уколико у поступку два или више понуђача понуде исти износ закупнине, Комисија ће позвати понуђаче који су понудили исти износ закупнине да у року од три дана од дана пријема позива доставе нову затворену писану понуду са увећаним износом закупнине у односу на претходно дату понуду, а које понуде ће Комисија отворити и утврдити најповољнијег понуђача.

Уколико понуђачи из става 2. овог члана у року од три дана не доставе нову понуду, односно ако су понуђачи доставили нову понуду, али са истоветном закупнином, Комисија ће путем жреба извршити избор најповољнијег понуђача.

#### Члан 12.

Рок за подношење понуда/пријава на оглас не може бити краћи од седам дана од дана објављивања огласа.

#### Члан 13.

Понуда/пријава мора да садржи:

- податке о подносиоцу, и то име, презиме, адресу, контакт телефон, фотокопију личне карте,

- податке о члановима породичног домаћинства подносиоца или других лица са којима ће користити стан у јавној својини Града, и то име, презиме и ЈМБГ,
- адресу стана за који се подноси понуда/пријава,
- износ понуђене месечне закупнине стана у динарима (који не може бити нижи од почетног износа месечне закупнине одређеног огласом),
- изјаву да ће се стан узети у виђеном стању и користити искључиво у сврху становања,
- доказ о уплати депозита, и
- друге елементе у складу са огласом.

Све понуде/пријаве морају бити потписане од стране подносиоца понуде/пријаве или од стране лица које заступа подносиоца пријаве/понуде.

Уз понуду/пријаву се достављају прилози, у складу са огласом.

#### Члан 14.

Понуде/пријаве се подnose у затвореним ковертама путем писарнице Градске управе или препорученом поштом на адресу Градске управе, са назнаком: „Не отварати – понуда за јавни оглас / пријава за јавно надметање за закуп стана“.

На коверти треба да стоје основни подаци о подносиоцу понуде/пријаве.

Једно лице може поднети понуде/пријаве за више станова, с тим да за сваки стан мора поднети посебну понуду/пријаву, у ком случају уговор о закупу може да закључи само за један стан.

#### Члан 15.

Понуда/пријава понуђача за кога се утврди да је већ био или јесте купац непокретности у јавној својини Града и који по том или неком другом основу има дуговања према Граду, односно који се није придржавао других уговорених одредаба, као и понуда/пријава са њим повезаних лица (брачни друг, родитељ, дете и други чланови породичног домаћинства) неће се разматрати.

#### Члан 16.

Подносиоци неблагоприятне или непотпуне пријаве не могу учествовати у поступку јавног надметања, а неблагоприятне или непотпуне понуде/пријаве се одбацују.

Решење којим се неблагоприятне или непотпуне понуде/пријаве из става 1. овог члана одбацују, доноси начелник Градске управе на образложен предлог Комисије.

Против решења из става 2. овог члана, подносилац неблагоприятне или непотпуне понуде/пријаве има право жалбе у року од осам дана од дана пријема решења.

О жалби из става 3. овог члана одлучује Градско веће.

#### Члан 17.

Отварање понуда/пријава је јавно и спроводи га Комисија на месту, у време и на начин одређен огласом.

Комисија разматра понуде без присуства понуђача и других лица.

#### Члан 18.

У поступку отварања понуда/пријава, Комисија констатује:

- присуство понуђача и других лица,
- број поднетих понуда/пријава,

- благовременост и потпуност понуде/пријаве,
- садржину сваке благовремене понуде/пријаве,
- понуде/пријаве које се одбацују, и
- друге значајне чињенице.

#### Члан 19.

У поступку прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања Комисија врши избор најповољнијег понуђача.

Резултате поступка Комисија објављује на огласној табли закуподавца и сајту Града најкасније у року од седам радних дана од дана отварања понуда.

Понуђач који није изабран као најповољнији има право приговора у року од три дана од дана објављивања резултата поступка.

Приговор из става 3. овог члана се подноси Комисији, путем Градске управе, а одлуку по приговору доноси Градско веће.

Уколико је једно лице поднело више понуда за које је Комисија утврдила да су најповољније, то лице се позива да се определи за један стан за који ће закључити уговор о закупу у року који одреди Градска управа.

#### Члан 20.

У поступку јавног надметања могу да учествују само подносиоци пријава који испуњавају све услове из огласа.

По окончању поступка јавног надметања, Комисија утврђује најповољнијег понуђача.

Уколико је једно лице поднело више пријава за које је Комисија утврдила да су најповољније, то лице позива се да се определи за један стан за који ће закључити уговор о закупу у року који одреди Градска управа.

#### Члан 21.

На основу одлуке Градског већа из члана 7. став 5. ове одлуке, Градска управа позива најповољнијег понуђача/подносиоца пријаве да, у року од осам дана од дана пријема позива, закључи уговор о закупу стана.

#### Члан 22.

Уколико најповољнији понуђач/подносилац пријаве не закључи уговор о закупу стана у року из члана 21. ове одлуке, сматраће се да је одустао од закључења уговора и изгубиће право на повраћај депозита.

## 2. Поступак непосредне погодбе

#### Члан 23.

Стан у јавној својини Града може да се да у закуп у поступку непосредне погодбе на захтев физичког лица у случајевима:

- када купац који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине тражи продужење уговора о закупу закљученом на одређено време, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре

- истека уговора о закупу, под условом да у тренутку подношења захтева за продужење уговора о закупу није у доцњи са плаћањем закупнине;
- када након смрти закупца закуп тражи члан породичног домаћинства закупца, односно друго лице које је са закупцем живело у стану и има пријављено пребивалиште на истој адреси;
  - када се стан не изда у закуп ни после спроведених два и више поступака јавног оглашавања, али не испод 60% од тржишне висине закупнине за тај стан, чији износ умањења утврђује надлежни орган Града према кретању висине закупнине на тржишту, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од три године;
  - када давање у закуп тражи физичко лице којем је тај стан одузет национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом, односно када власник или закупца дела стана враћеног у поступку реституције, тражи да буде одређен за закупца преосталог дела стана;
  - када закуп тражи физичко лице које је сувласник стана, односно које је са сувласником стана регулисало односе у вези са закупом стана, али не испод висине закупнине која је уговорена са сувласником, нити нижом од висине закупнине утврђене овом одлуком.

#### **Члан 24.**

Чланом породичног домаћинства, у смислу ове одлуке, сматрају се: супружник и ванбрачни партнер, њихова деца рођена у браку или ван њега, усвојена или пасторчад, њихови родитељи и лица која су они по закону дужни да издржавају, а који имају пријављено пребивалиште на истој адреси.

### **III. ЗАКУПНИНА**

#### **Члан 25.**

Висину закупнине стана, у месечном износу, утврђује вештак, полазећи од тржишне висине закупнине стана.

Сагласност на закупнину стана утврђену у складу са ставом 1. овог члана даје Градско веће.

Закупнина доспева на наплату последњег радног дана у месецу за месец за који се врши плаћање.

У закупнину утврђену у складу са овом одлуком нису урачунати други трошкови коришћења стана (електрична енергија, вода, грејање и други трошкови за коришћење стана), који падају на терет закупца.

#### **Члан 26.**

У току трајања закупа, у случају промене висине закупнине на тржишту, висина закупнине може се мењати без закључења анекса уговора, али не испод уговорене висине закупнине, о чему Градска управа обавештава закупца писаним путем најмање три месеца пре месеца у коме се мења висина закупнине.

### **IV. ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ**

#### **Члан 27.**

Закупац учествује у раду и одлучивању скупштине стамбене заједнице у којој се стан налази у име закуподавца, у складу са Законом.

Уговором о закупу уговара се обавеза закупца да сноси трошкове управљања зградом и одржавања зграде, као и трошкове текућег одржавања заједничких делова зграде у којој се стан налази, у складу са Законом, без права потраживања од закуподавца.

Уговором о закупу може да се уговори обавеза закупца да сноси трошкове инвестиционог одржавања заједничких делова зграде у којој се стан налази, у складу са законом, без права потраживања од закуподавца.

Стварни трошкови коришћења стана (електрична енергија, грејање, вода, телефон, чистоћа, трошкови управљања зградом и други трошкови за коришћење стана) падају на терет закупца, без права потраживања од закуподавца.

Закупац је у обавези да плаћање стварних трошкова коришћења стана из става 3. овог члана регулише са пружаоцима услуга одмах по закључењу уговора о закупу, а најкасније у року од осам дана од дана закључења уговора о закупу.

#### Члан 28.

Закупац може да врши адаптацију стана уз претходну сагласност Градског већа.

Захтев за адаптацију стана из става 1. овог члана закупца подноси Градској управи, која образложени предлог доставља Градском већу.

Уз захтев из става 2. овог члана, закупца подноси ближи опис радова и одређује рок завршетка радова.

Сви трошкови адаптације стана извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет закупца.

За време трајања адаптације закупца има обавезу да плаћа пуну висину закупнине и по основу адаптације не може стећи никаква својинска или облигациона права на непокретности.

### V. УГОВОР О ЗАКУПУ СТАНА

#### Члан 29.

Уговор о закупу стана закључује се на одређено време до пет година.

Уговор о закупу стана за који је пред надлежним органом покренут поступак за враћање одузете имовине закључује се на период до доношења правоснажног решења у том поступку, а најдуже до три године.

#### Члан 30.

Уговор о закупу стана нарочито садржи:

- 1) место и датум закључења уговора и податке о уговорним странама,
- 2) податке о стану који је предмет закупа (адреса и број стана, структура и површина стана, уређаји и опрема којима је стан опремљен и друге битне карактеристике стана),
- 3) податке о члановима породичног домаћинства закупца, односно другим лицима у моменту закључења уговора (име, презиме, ЛМБГ),
- 4) време трајања закупа,
- 5) износ, начин и рокове плаћања закупнине,
- 6) одредбе о међусобним правима и обавезама уговорних страна,
- 7) услове за отказ уговора,
- 8) друге елементе у складу са законом.

Права и обавезе закупца и закуподавца, као и друга питања од значаја за закуп, уређују се у складу са законом којим се уређују облигациони односи, с тим што отказни рок предвиђен тим уговором не може бити краћи од 90 дана.

#### Члан 31.

Приликом закључења уговора о закупу стана, купац је у обавези да положи депозит у износу од три месечне закупнине, као средство обезбеђења плаћања закупнине и трошкова коришћења.

За обезбеђење стварних трошкова коришћења стана за сваку годину закупа купац је у обавези да положи по једно средство обезбеђења по избору закуподавца, и то:

- личну меницу за солидарно јемство,
- меницу правног лица,
- меницу са жирантима.

Положена средства обезбеђења враћају се закупцу по престанку уговора о закупу, уколико купац нема неизмирених обавеза према закуподавцу по основу закупа и осталих трошкова коришћења стана.

У случају постојања дуговања закупца, закуподавац се наплаћује путем положених средстава обезбеђења за све обавезе из уговора о закупу до предаје стана у посед закуподавца.

#### Члан 32.

Закупцу који први пут закупи стан, стан се предаје у виђеном стању најкасније у року од седам дана од дана закључења уговора о закупу.

Пре закључења уговора о закупу стана сачињава се записник између Градске управе и закупца, у коме се констатује у ком стању је стан за који ће се закључити уговор о закупу стана, а који је саставни део уговора о закупу.

#### Члан 33.

Купац не може закупљени стан или његов део издати у подзакуп.

На закупљеном стану Купац не може стећи право својине на основу улагања, истим не може располагати нити на истом може засновати хипотеку или друго средство стварног обезбеђења.

### 1. Обавезе закупца

#### Члан 34.

Купац је у обавези да:

- користи стан у складу са уговором о закупу стана,
- користи стан за становање са члановима свог породичног домаћинства, односно другим лицима наведеним у уговору о закупу,
- са свим члановима свог породичног домаћинства, односно другим лицима са којима користи стан, пријави пребивалиште на адреси стана и о истом достави доказ закуподавцу у року од осам дана од дана закључења уговора о закупу,
- редовно измирује закупнину у роковима и на начин одређен уговором о закупу,
- у року од осам дана од дана закључења уговора о закупу закључи уговоре са пружаоцима енергетских, комуналних и других услуга и исте достави Градској управи,



- редовно измирује трошкове коришћења стана из алинеје пете овог става (електрична енергија, вода, грејање, и др.),
- редовно одржава стан извођењем радова текућег одржавања,
- учествује у раду и одлучивању скупштине стамбене заједнице у име закупадавца, у складу са законом, и измирује трошкове управљања зградом и одржавања зграде у којој се стан налази,
- омогући Градској управи контролу коришћења стана,
- без одлагања обавести Градску управу уколико настану околности због којих положена средства обезбеђења плаћања не могу бити реализована,
- стан по истеку закупа испразни од лица и ствари и у исправном и функционалном стању врати Градској управи у посед.

У случају промене средстава обезбеђења плаћања, корекције површине стана, својинских промена на стану и промене личних података закупца, начелник Градске управе и купац закључују анекс уговора о закупу стана.

За све обавезе закупца проистекле из уговора о закупу закупадавцу солидарно одговарају лица која су наведена у уговору о закупу и која са закупцем користе стан.

## 2. Престанак уговора о закупу

### Члан 35.

Уговор о закупу престаје протеклом рока на који је закључен, на основу споразума уговорних страна, смрћу закупца, као и на основу отказа.

### Члан 36.

Градска управа отказује уговор о закупу стана у случајевима ако:

- се локација приводи намени,
- купац не плати закупнину у року од 15 дана од дана када га је Градска управа позвала на плаћање,
- купац стан или његов део изда у подзакуп или га користи за обављање пословне делатности,
- купац са свим члановима свог породичног домаћинства, односно другим лицима са којима користи стан, не пријави пребивалиште на адреси стана,
- купац врши грађевинске радове на стану супротно одредбама ове одлуке,
- купац не одржава стан извођењем радова текућег одржавања,
- купац не омогући приступ овлашћеним лицима Градске управе ради контроле коришћења стана,
- купац стан користи на начин којим се стану или објекту у коме се стан налази, кривицом закупца или лица за које је купац одговоран, наноси штета,
- се купац не придржава кућног реда, а на основу решења инспектора са изреченим мерама,
- купац не закључи уговор са пружаоцима услуга и не измирује трошкове за испоручене комуналне и енергетске услуге за стан,
- купац не измирује трошкове текућег одржавања зграде и трошкове управљања зградом,
- купац са члановима породичног домаћинства, односно другим лицима са којима користи стан, престане да користи стан дуже од три месеца непрекидно без оправданог разлога,
- купац или члан његовог породичног домаћинства проузрокује штету на инсталацијама, уређајима или стану који користе,
- купац не положи нови депозит или друга средства обезбеђења плаћања по позиву закупадавца,

- у другим случајевима утврђеним уговором о закупу.  
Уговор о закупу отказује начелник Градске управе.  
Закупац може да откаже уговор о закупу стана, о чему је дужан да писаним путем обавести Градску управу.

#### Члан 37.

У случају истека уговора закупац стана дужан је да Градској управи преда у посед стан у исправном и функционалном стању, празан од лица и ствари, са припадајућим кључевима и доказима о плаћеним трошковима коришћења, најкасније у року од осам дана од дана пријема позива за предају поседа.

О примопредаји поседа стана из става 1. овог члана сачињава се записник о примопредаји између Градске управе и закупца.

### VI. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 38.

Утврђивање, наплату и контролу јавних прихода од давања у закуп станова у јавној својини Града, у складу са законом, вршиће Градска управа.

#### Члан 39.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 020-116/2023-I  
18. март 2025. године  
НОВИ САД

