

На основу члана 39. тачка 18. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), а у вези са Законом о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/16 и 9/20 – др. закон), Скупштина Града Новог Сада на VII седници од 18. марта 2025. године доноси

**ОДЛУКУ**  
**О РЕГУЛИСАЊУ ОДНОСА ПОВОДОМ КОРИШЋЕЊА СТАНОВА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ**  
**ГРАДА НОВОГ САДА ПУТЕМ ЗАКУПА НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ**

**I. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 1.**

Овом одлуком уређују се услови и поступак регулисања односа путем закупа на одређено време између Града Новог Сада (у даљем тексту: Град) и физичких лица која по различитим основама користе стан или породичну кућу у јавној својини Града на дан ступања на снагу ове одлуке, одређује се орган надлежан за одлучивање о испуњености услова за закључење уговора о закупу стана или породичне куће у јавној својини Града, начин утврђивања закупнине, као и друга питања од значаја за закуп стана или породичне куће у јавној својини Града.

**Члан 2.**

Станом и породичном кућом у јавној својини Града, у смислу ове одлуке, сматрају се стан или породична кућа изграђени, купљени или на други начин прибављени у јавну својину Града (у даљем тексту: стан), односно којима располаже Град, а који испуњавају услове за становање.

**II. УСЛОВИ ЗА РЕГУЛИСАЊЕ ОДНОСА СА ГРАДОМ**

**Члан 3.**

Захтев за регулисање односа путем закупа подноси:

- физичко лице које је коришћење стана започело у складу са прописима којима се регулисала област становања пре ступања на снагу Закона о становању и одржавању зграда (у даљем тексту: Закон), и то на одређено време, као и члан његовог породичног домаћинства који користи стан након његове смрти,
- физичко лице које је коришћење стана започело у складу са прописима којима се регулисало решавање стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини, и то на одређено време,
- физичко лице које је коришћење стана започело по другом основу, на одређено време.

**Члан 4.**

Са физичким лицем из члана 3. ове одлуке регулишу се односи путем закупа стана у складу са овом одлуком, уколико у моменту подношења захтева испуњава следеће услове:

- да је држављанин Републике Србије,
- да са члановима породичног домаћинства има пријављено пребивалиште на територији Града на истој адреси,

- да са члановима свог породичног домаћинства нема у својини непокретност на територији Републике Србије у целини или идеалним деловима и да исту нису отуђили/поклонили у периоду коришћења стана,
  - да је измирило закупнину и сталне трошкове коришћења стана (електрична енергија, вода, грејање, и др.),
  - да са члановима свог породичног домаћинства нема дуговања према Граду по било ком основу,
  - да лицу из члана 3. алинеја друга његовом једностраном вољом није престао радни однос код правног лица, односно његовог правног следбеника, које је донело акт о давању стана на коришћење.
- Захтев физичког лица из члана 3. ове одлуке за које се утврди да оно или члан његовог породичног домаћинства има дуговања према Граду по било ком основу, неће се разматрати.

#### **Члан 5.**

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 станују у истом стану.

### **III. ПОСТУПАК РЕГУЛИСАЊА ОДНОСА ПУТЕМ ЗАКУПА СТАНА**

#### **Члан 6.**

Поступак регулисања односа путем закупа између Града као закуподавца и физичког лица из члана 3. ове одлуке као закупца, спроводи Стамбена комисија Града Новог Сада (у даљем тексту: Стамбена комисија), коју образује и именује Скупштина Града Новог Сада (у даљем тексту: Скупштина), из реда одборника.

Стамбена комисија има председника, заменика председника, четири члана, њихове заменике, секретара и заменика секретара.

Актом о образовању и именовању Стамбене комисије уређују се задаци Стамбене комисије.

Стамбена 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 Стамбене комисије обавља Градска управа за имовину и имовинско-правне послове (у даљем тексту: Градска управа).

#### **Члан 7.**

Захтев из члана 3. ове одлуке подноси се Стамбеној комисији путем Градске управе.

Захтев из става 1. овог члана садржи податке о:

- подносиоцу захтева и члановима његовог породичног домаћинства (име, презиме, ЈМБГ),
- датуму почетка коришћења стана подносиоца захтева и чланова његовог породичног домаћинства,
- основу по коме се стан користи.

Уз захтев из става 2. овог члана подноси се следећа документација:

- фотокопија уверења о држављанству за подносиоца захтева (не старије од шест месеци од момента подношења захтева),
- фотокопија извода из матичне књиге рођених за подносиоца захтева и све чланове његовог породичног домаћинства,

- фотокопија извода из матичне књиге венчаних или изјава подносиоца захтева и ванбрачног партнера о постојању ванбрачне заједнице дата под кривичном и материјалном одговорношћу и оверена код Јавног бележника,
- уверења о пребивалишту за подносиоца захтева и све чланове његовог породичног домаћинства (не старије од шест месеци од момента подношења захтева),
- уверења о имовном стању за подносиоца захтева и све чланове његовог породичног домаћинства издато од стране надлежне службе за катастар непокретности за територију Града (не старије од шест месеци од момента подношења захтева),
- фотокопија идентификационих докумената за подносиоца захтева и све чланове његовог породичног домаћинства (лична карта, пасош),
- изјава подносиоца захтева дата под кривичном и материјалном одговорношћу и оверена од стране Јавног бележника да он и малолетни чланови домаћинства не поседују непокретност на територији Републике Србије и да исту нису отуђили/поклонили у периоду коришћења стана,
- изјава пунолетних чланова домаћинства подносиоца захтева дата под кривичном и материјалном одговорношћу и оверена од стране Јавног бележника да не поседују непокретност на територији Републике Србије и да исту нису отуђили/поклонили у периоду коришћења стана,
- за усвојену децу – решење Центра за социјални рад,
- за лица која су подносилац захтева и чланови његовог породичног домаћинства по закону дужни да издржавају – пресуда надлежног суда,
- документација на основу које користи стан у складу са прописима којима се регулисала област становања пре ступања на снагу Закона или прописима којима се регулисало решавање стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини, или документација којом доказује да стан користи по другом основу,
- доказ да је измирена закупнина, као и стални трошкови коришћења стана (електрична енергија, вода, грејање и др.).

Члан породичног домаћинства физичког лица из члана 3. алинеја прва ове одлуке које је до смрти користило стан, уз захтев, поред документације из става 2. овог члана, доставља и:

- извод из матичне књиге умрлих за лице које је до смрти користило стан,
- решење Центра за социјални рад, уколико је подносилац захтева усвојено дете лица које је до смрти користило стан,
- пресуду надлежног суда, уколико је подносиоца захтева лице које је до смрти користило стан било по закону дужно да издржава.

Физичко лице из члана 3. алинеја друга ове одлуке уз захтев, поред документације из става 2. овог члана, доставља и доказ да је у радном односу код корисника средстава у државној својини или да му није престао радни однос његовом једностраном вољом код правног лица, односно његовог правног следбеника, које је донело акт о давању стана на коришћење.

Документацију из става 3. алинеје од прве до пете (изузев изјаве подносиоца захтева и ванбрачног партнера о постојању ванбрачне заједнице) и алинеје 12, и документацију из става 4. алинеја прва овог члана, прибавља Градска управа по службеној дужности, уз сагласност физичког лица из члана 3. ове одлуке.

## Члан 8.

Стамбена комисија има право да, поред документације из члана 7. ове одлуке, од подносиоца захтева тражи и другу документацију ради утврђивања чињеница од значаја за доношење одлуке о поднетом захтеву, а може да прибави и другу документацију од правног лица, односно његовог правног следбеника, које је донело акт на основу кога подносилац захтева користи стан.

Стамбена комисија прибавља и сагласност правног лица, односно његовог правног следбеника, које је донело акт на основу ког подносилац захтева користи стан, да се са подносиоцем захтева могу регулисати односи поводом коришћења стана путем закупа.

## Члан 9.

Стамбена комисија о току поступка води записник и по окончаном поступку сачињава образложену одлуку о испуњености услова подносиоца захтева за даље коришћење стана и закључење уговора о закупу и припрема текст уговора о закупу, које 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.

Након прибављеног мишљења из става 2. овог члана, Градска управа припрема предлог одлуке којом се подносиоцу захтева одобрава даље коришћење стана путем закупа и закључење уговора о закупу у тексту на који је прибављено мишљење Правобранилаштва Града.

Градска управа предлог одлуке из става 4. овог члана, са одлуком Стамбене комисије из става 1. овог члана, текстом уговора из става 1. овог члана и мишљењем Правобранилаштва Града из става 2. овог члана доставља Градском већу Града Новог Сада (у даљем тексту: Градско веће) ради доношења.

## Члан 10.

На основу одлуке Градског већа из члана 9. став 5. ове одлуке, начелник Градске управе закључује уговор о закупу стана, а послове закуподавца у име и за рачун Града обавља Градска управа.

Уколико подносилац захтева не приступи закључењу уговора о закупу у року који одреди закуподавац, а који не може бити краћи од осам дана, сматраће се да је од истог одустао и биће у обавези да Градској управи преда посед стана у накнадном року од 30 дана.

## Члан 11.

Уколико Стамбена комисија утврди да физичко лице из члана 3. ове одлуке не испуњава услове за регулисање односа путем закупа, сачињава образложену одлуку о неиспуњености услова подносиоца захтева за даље коришћење стана и закључење уговора о закупу, коју доставља Градској управи.

На основу одлуке Стамбене комисије из става 1. овог члана, Градска управа припрема предлог одлуке којом се подносиоцу захтева не одобрава даље коришћење стана путем закупа и закључење уговора о закупу, коју са одлуком Стамбене комисије из става 1. овог члана доставља Градском већу ради доношења.

На основу одлуке Градског већа из става 2. овог члана, то лице је дужно да Градској управи преда у посед стан са припадајућим кључевима најкасније у року од 30 дана од дана пријема позива за предају поседа.

О примопредаји поседа стана из става 3. овог члана сачињава се записник између Градске управе и физичког лица из става 1. овог члана.

Уколико физичко лице из става 1. овог члана не поступи у складу са ставом 3. овог члана, исељење ће се извршити у складу са законом.

#### **IV. ЗАКУПНИНА**

##### **Члан 12.**

Висину закупнине за стан који користи физичко лице из члана 3. алинеја прва и друга ове одлуке обрачунава Градска управа множењем вредности стана за који се плаћа порез на имовину (пореска основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00242.

Вредност стана из става 1. овог члана за који се плаћа порез на имовину (пореска основица) за текућу годину утврђује Градска пореска управа.

Висина закупнине за стан који користи физичко лице из члана 3. алинеја трећа ове одлуке представља тржишну висину закупнине коју утврђује вештак, а на коју сагласност даје Градско веће.

##### **Члан 13.**

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 трошкови коришћења стана (електрична енергија, вода, грејање и други трошкови за коришћење стана), који падају на терет закупца.

##### **Члан 14.**

У току трајања закупа, у случају промене вредности стана и коефицијента из члана 12. став 1. ове одлуке, као и промене висине закупнине на тржишту из члана 12. став 3. ове одлуке, 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.

#### **V. ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ**

##### **Члан 15.**

Закупац учествује у раду и одлучивању скупштине стамбене заједнице у којој се стан налази у име закупаодавца, 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 закупаодавца.

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 закупаодавца.

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 закупаодавца.

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 16.

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

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

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

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

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

### VI. УГОВОР О ЗАКУПУ СТАНА

#### Члан 17.

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.

Уговор о закупу може се обнављати на писани захтев купца, који се подноси Стамбеној комисији путем Градске управе, најкасније три месеца пре истека уговора о закупу, уз подношење документације из члана 7. ове одлуке.

#### Члан 18.

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 купца у моменту закључења уговора (име, презиме, ЈМБГ),
- 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 купца и куподавца, 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 19.

Приликом закључења уговора о закупу стана, закупац 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 закупац је у обавези да положи по једно средство обезбеђења по избору закупадавца, 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 закупац нема неизмирених обавеза према закупадавцу по основу закупа и осталих трошкова коришћења стана.

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

## Члан 20.

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 21.

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

На закупљеном стану Закупац 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 22.

Закупац је у обавези да:

- користи стан у складу са уговором о закупу стана,
- користи стан за становање са члановима свог породичног домаћинства,
- са свим члановима свог породичног домаћинства пријави пребивалише на адреси стана и да о истом достави доказ закупадавцу 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,
- омогући Градској управи контролу коришћења стана,
- обавести Градску управу уколико је он или члан његовог породичног домаћинства решио стамбену потребу на други начин, у року од 10 дана од дана решавања стамбене потребе,

- стан по истеку закупа испразни од лица и ствари и у исправном и функционалном стању врати Градској управи.

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

## 2. Престанак уговора о закупу

### Члан 23.

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

### Члан 24.

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 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,
- је купац или члан његовог породичног домаћинства решио стамбену потребу на други начин,
- купац или члан његовог породичног домаћинства стекне у својину непокретност или другу имовину којом би могао да реши стамбену потребу,
- купац са члановима породичног домаћинства престане да користи стан дуже од три месеца непрекидно без оправданог разлога,
- купац или члан његовог породичног домаћинства отуђи, поклони или замени непокретност или другу имовину којом може решити стамбену потребу,
- купац или члан његовог породичног домаћинства проузрокује штету на инсталацијама, уређајима или стану који користе,
- је закупцу из члана 3. алинеја друга ове одлуке престао радни однос његовом једностраном вољом код правног лица, односно његовог правног следбеника, које је донело акт о давању стана на коришћење,
- купац не положи нови депозит или друга средства обезбеђења плаћања по позиву закуподавца,
- 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 25.

У случају истека уговора, купац 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 купца.

### VII. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 26.

Захтев из члана 3. ове одлуке подноси се у року од годину дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

#### Члан 27.

Против лица која не регулишу односе поводом коришћења стана у јавној својини Града у складу са одредбама ове одлуке, као и против лица која су се у стан у јавној својини Града уселила без основа, спровешће се поступак исељења у складу са Законом.

#### Члан 28.

Послове утврђивања, наплате и контроле јавних прихода од давања у закуп станова, у складу са законом, вршиће ЈКП „Информатика“ Нови Сад, док се не стекну технички услови да наведене послове врши Градска управа, а најдуже једну годину од дана ступања на снагу ове одлуке.

#### Члан 29.

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: 020-115/2023-1  
18. март 2025. године  
НОВИ САД

