

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 НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ

I. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређују се услови и поступак регулисања односа поводом коришћења станова у јавној својини Града Новог Сада (у даљем тексту: Град) путем закупа на неодређено време, орган надлежан за одлучивање о испуњености услова за закључење уговора о закупу стана, начин утврђивања закупнине, као и друга питања од значаја за закуп стана, у складу са Законом.

Члан 2.

Станом, у смислу ове одлуке, сматра се стан и породична стамбена зграда купљени или на други начин прибављени у јавну својину Града, односно којима располаже Град, а који испуњавају услове за становање.

Члан 3.

Захтев за регулисање односа поводом коришћења стана у јавној својини Града путем закупа на неодређено време (у даљем тексту: захтев) може да поднесе физичко лице које на дан ступања на снагу ове одлуке као купац користи стан по основу закљученог уговора о закупу/коришћењу стана на неодређено време или правоснажног судског решења које замењује уговор о закупу стана на неодређено време (у даљем тексту: купац).

У случају смрти купца, купац на стану постаје и захтев може да поднесе члан породичног домаћинства купца који је наставио да користи стан, по следећем редоследу: супружник и ванбрачни партнер, дете рођено у браку, ван брака, усвојено и пасторче.

Ако у стану није остао нико од чланова породичног домаћинства из става 2. овог члана, купац на стану постаје и захтев може да поднесе и родитељ купца, родитељ његовог брачног друга или лице које је купац дужан по закону да издржава, ако је становао у том стану и нема решену стамбену потребу.

Ако после смрти купца није остало ни једно лице из ст. 2. и 3. овог члана, купац на стану постаје и захтев може да поднесе физичко лице које је престало да буде члан породичног домаћинства или лице које је било члан породичног домаћинства ранијег купца стана, ако је наставило да користи стан и ако нема на други начин решену стамбену потребу.

Ако је, у случају из ст. 2-4. овог члана, у стану остало два или више лица истог степена сродства, купац на стану постаје и захтев може да поднесе лице које они споразумно одреде, а ако се споразум не постигне, купац на стану постаје лице које одреди Стамбена комисија Града Новог Сада (у даљем тексту: Стамбена комисија).

Члан 4.

У случају смрти закупца, лица која су остала у стану дужна су да закуподавца обавесте о смрти закупца најкасније у року од 60 дана.

Члан 5.

Са физичким лицем из члана 3. ове одлуке регулишу се односи поводом коришћења стана у јавној својини Града Новог Сада путем закупа стана на неодређено време 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 адреси стана за који се захтев подноси,
- 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, и
- да је измирило закупнину и сталне трошкове коришћења стана (електрична енергија, вода, грејање, и др.),

II. ПОСТУПАК РЕГУЛИСАЊА ОДНОСА**Члан 6.**

Поступак регулисања односа путем закупа на неодређено време између Града као закуподавца и закупца, спроводи 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 на седници присуствују 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 члана 3. став 1. ове одлуке садржи податке о:

- подносиоцу захтева и члановима његовог породичног домаћинства (име, презиме, ЈМБГ),
- уговору о коришћењу/закупу стана на неодређено време или правоснажном судском решењу које замењује уговор о закупу стана на неодређено време.

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

- уговор о коришћењу/закупу стана на неодређено време или правоснажно судско решење које замењује уговор о закупу стана на неодређено време,

- 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 са подацима од прве пријаве пребивалишта на територији Града Новог Сада и свим накнадним променама (не старија од шест месеци од момента подношења захтева),
- уверења о имовном стању за подносиоца захтева и све чланове његовог породичног домаћинства издата од стране надлежне службе за катастар непокретности за територију Града (не старија од шест месеци од момента подношења захтева),
- уверења надлежне пореске управе за подносиоца захтева и све чланове његовог породичног домаћинства да се не воде као обвезници пореза на имовину по основу права својине на стану или породичној кући,
- 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 дужни по закону да издржавају – пресуда надлежног суда,
- доказ да је измирена закупнина као и стални трошкови коришћења стана (електрична енергија, вода, грејање, и др.).

Уз захтев из члана 3. ст. 2 - 5 ове одлуке, поред документације из става 3. овог члана, подноси се и следећа документација:

- подаци о лицу које је пре смрти користило стан по основу закупа и датуму почетка коришћења стана,
- уговор о коришћењу/закупу стана на неодређено време лица из алинеје прве овог става,
- извод из матичне књиге умрлих за лице из алинеје прве овог става,
- решење Центра за социјални рад уколико је подносилац захтева усвојено дете лица из алинеје прве овог става,
- пресуда надлежног суда уколико је подносиоца захтева било дужно по закону да издржава лице из алинеје прве овог става.

Документацију из става 3. алинеје друга, трећа, четврта (изузев изјаве подносиоца захтева и ванбрачног партнера о постојању ванбрачне заједнице), пете до седме и 13., као и из става 4. алинеја трећа овог члана, прибавља Градска управа по службеној дужности уз сагласност подносиоца захтева 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, као и да прибавља другу документацију од значаја за доношење одлуке о поднетом захтеву.

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 стана на неодређено време (у даљем тексту: уговор о закупу) и припрема текст уговора о закупу, који 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 на неодређено време 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 и 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, а послове закуподавца у име и за рачун Града обавља Градска управа.

Градска управа, у складу са одредбама ове одлуке, закључиће уговор о закупу, као закуподавац, и са закупцем из члана 3. став 1. ове одлуке које је као купац закључило уговор о закупу/коришћењу на неодређено време са правним лицем, као закуподавцем, за стан којим је, у складу са прописима којима се регулисала област становања пре ступања на снагу Закона, располагао Град, којим правним лицима је Град доделио стан ради давања у закуп на неодређено време.

Члан 11.

Уколико Стамбена комисија утврди да подносилац захтева из члана 3. ове одлуке не испуњава услове за регулисање односа путем закупа на неодређено време, 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 на неодређено време и закључење уговора о закупу, коју са одлуком Стамбене комисије из става 1. овог члана доставља Градском већу ради доношења.

Одлука Градског већа из става 2. овог члана је коначна.

III. ЗАКУПНИНА

Члан 12.

Висину закупнине 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.

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 други 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 за који се плаћа порез на имовину (пореска основица) и коефицијента из члана 12. ове одлуке, висина закупнине може се мењати без закључења анекса уговора.

IV. ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ

Члан 15.

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

Уговором о закупу уговара се обавеза закупца да сноси трошкове управљања, текућег и инвестиционог одржавања и хитних интервенција 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 16.

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.

V. УГОВОР О ЗАКУПУ СТАНА

Члан 17.

Уговор о закупу стана закључује се на неодређено време.

Члан 18.

Уговор о закупу 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 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 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 19.

Пре закључења уговора о закупу 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, а који је саставни део уговора.

Члан 20.

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 21.

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 има пријављено пребивалиште на адреси стана и да 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 закуподавца, 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 закупаца 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 22.

Уговор о закупу престаје на основу споразума уговорних страна, смрћу закупаца, као и на основу отказа.

Члан 23.

Градска управа отказује уговор о закупу у случајевима:

- ако купац и после опомене без сагласности закуподавца користи стан за обављање пословне делатности, издаје стан у подзакуп или дозволи коришћење стана лицима која нису предвиђена уговором,
- ако купац и после опомене не плати закупнину за најмање два месеца узастопно,
- ако се и после опомене наноси штета стану, заједничким просторијама и инсталацијама или уређајима у стамбеној згради,
- ако купац, његов брачни друг или други члан његовог породичног домаћинства стекне у својину усељив стан који је одговарајући за то породично домаћинство,
- ако купац стана и чланови његовог породичног домаћинства не користе стан дуже од једне, а најдуже четири године, а купац се не споразуме са закуподавцем о начину коришћења стана за то време, и
- у другим случајевима утврђеним уговором о закупу и овом одлуком.

Уговор о закупу отказује начелник Градске управе.

Купац може да откаже уговор о закупу стана, о чему је дужан да писаним путем обавести Градску управу.

Члан 24.

У случају престанка 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 закупаца.

VI. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 25.

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

Члан 26.

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 27.

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: 020-197/2023-I
18. март 2025. године
НОВИ САД

