На основу члана 87. и чланова 97–103. Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016, 9/2020 – др. закон и 14/2024), Одлуке о стамбеној подршци Града Новог Сада и члана 49. став 1. и став 2. алинеја пета Статута Стамбене агенције Града Новог Сада, директор Стамбене агенције Града Новог Сада доноси:

ПРАВИЛНИК О НАЧИНУ ОБРАЧУНА И НАПЛАТЕ ЗАКУПНИНЕ СТАНОВА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ КОЈИМА УПРАВЉА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ГРАДА НОВОГ САДА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником ближе се уређују начин, критеријуми и методологија за обрачун, фактурисање, наплату и евиденцију некомерцијалне и комерцијалне закупнине за станове у јавној својини Града Новог Сада којима управља Стамбена агенција Града Новог Сада (у даљем тексту: Агенција).

Члан 2.

1. **Некомерцијална закупнина** обрачунава се за станове који се дају у закуп као облик стамбене подршке лицима која су то право остварила на основу одлуке/решења надлежне Комисије Града Новог Сада.
2. **Комерцијална закупнина** обрачунава се у случајевима предвиђеним законима и актима Града, када се стан даје у закуп путем јавног надметања или у другим специфичним ситуацијама утврђеним одлукама Града.

II МЕТОДОЛОГИЈА ОБРАЧУНА НЕКОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗАКУПНИНЕ

Члан 3. (Елементи за обрачун)

1. Висина месечне некомерцијалне закупнине за одређени стан обрачунава се у сагласности са Законом о становању и одржавању зграда и методологијом коју прописује Влада РС / Град Нови Сад.
2. Елементи за обрачун некомерцијалне закупнине су:
   - **Површина стана** (m^2);
   - **Бодовна вредност стана** (одређена на основу квалитета објекта, опремљености, локације и старости);
   - **Коефицијент закупнине / вредност бода** (коју утврђује надлежни орган Града или Агенција уз сагласност Града);
   - **Просечна нето зарада** у Републици Србији / Граду Новом Саду, према званично објављеним подацима органа надлежног за статистику.

Члан 4. (Формула за обрачун)

1. Месечна некомерцијална закупнина ($З_н$) израчунава се према формули:

$$З_н = P \times Б \times В_б$$

(где је: P = површина стана у m^2, Б = укупан број бодова стана, $В_б$ = вредност бода).

2. Износ из става 1. овог члана може се додатно кориговати/умањити субвенцијом или обрачуном у складу са степеном социјалне угрожености закупца, уколико је то предвиђено посебном Одлуком Града Новог Сада и актом Комисије.

III ОБРАЧУН КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗАКУПНИНЕ

Члан 5.

1. Почетна висина комерцијалне закупнине утврђује се на основу просечне тржишне вредности закупа за одређену локацију и категорију стана, или на основу процене надлежног органа Града / овлашћеног процентитеља.
2. Коначна висина комерцијалне закупнине утврђује се у поступку јавног надметања (аукције) или прикупљањем писмених понуда, односно на основу закљученог Уговора о комерцијалном закупу.

IV НАЧИН И РОКОВИ НАПЛАТЕ

Члан 6. (Издавање рачуна)

1. Обавеза плаћања закупнине настаје даном потписивања Записника о примопредаји стана.
2. Агенција самостално, или путем предузећа ком је Град поверио обједињену наплату комуналних услуга (нпр. ЈКП „Информатика“), испоставља закупцу месечни рачун/налог за уплату закупнине најкасније до 5. у месецу за текући месец.

Члан 7. (Рок за плаћање)

1. Закупац је дужан да износ закупнине уплати најкасније до **15. у месецу** за текући месец, односно у року назначеном на рачуну.
2. На износ закупнине који није плаћен у прописаном року, обрачунава се законска затезна камата од даном доспећа па до дана уплате.

V ЕВИДЕНЦИЈА И МЕРЕ ЗА НЕУРЕДНО ПЛАЋАЊЕ

Члан 8. (Евиденција)

1. Служба за финансије и рачуноводство Агенције води појединачну евиденцију задужења и уплата за сваког закупца.
2. Закупац има право у увиду у картицу свог задужења и уплата.

Члан 9. (Опомене)

1. Уколико закупац не измири своју обавезу за 2 (два) узастопна месеца, Агенција му упућује **писмену Опомену пред тужбу/раскид уговора**, са роком за уплату од 8 до 15 дана от дана пријема опомене.
2. Ако закупац има привремене материјалне потешкоће, може поднети образложени захтев директору Агенције за закључење **Споразума о вансудском поравнању** (отплати дуга на рате), уз услов да редовно плаћа текућу закупнину.

Члан 10. (Принудна наплата и раскид уговора)

1. Уколико закупац не плати закупнину за више од **3 месеца узастопно** или више од 3 месеца у току Calendarске године, и не закључи споразум о отплати на рате, Агенција ће:
   - Покренути поступак принудне наплате (предлог за извршење) преко надлежног јавног извршитеља;
   - Покренути поступак за једнострани раскид Уговора о закупу и исељење закупца;
   - О томе писмено обавестити Градску управу за имовину и имовинско-правне послове и Комисију Града Новог Сада ради даљег поступања и евентуалног одузимања права на стамбену подршку.

VI ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 11.

Сва средства остварена од наплате закупнине уплаћују се на одговарајући рачун у складу са законом и одлукама Града Новог Сада и користе се за намене дефинисане законом (одржавање, изградњу и управљање стамбе

Члан 12.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања на огласној табли и интернет страници Стамбене агенције Града Новог Сада.

СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ГРАДА НОВОГ САДА

Број: 822 / 2026

Нови Сад, 4.11. 2026. године

Република Србија * Аутономна Покрајина Војводина * Град Нови Сад * Стамбена агенција Града Новог Сада *

Директор

Марко Јовановић

Доставити:

- Огласној табли
- Служби за правне и опште послове
- Служби за финансије и рачуноводство
- Архиви