На основу члана 38–60. и члана 87. 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 УПРАВЉАЊУ И ОДРЖАВАЊУ СТАМБЕНОГ ФОНДА СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ГРАДА НОВОГ САДА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником уређују се начин, поступак и услови управљања и одржавања стамбеног фонда у јавној својини којим управља Стамбена агенција Града Новог Сада (у даљем тексту: Агенција), подела обавеза и одговорности за текуће и инвестиционо одржавање, поступање у случају хитних интервенција, као и начин вођења техничке документације и инспекцијског надзора над стамбеним јединицама.

Члан 2.

Стамбени фонд у смислу овог правилника чине сви станови, стамбене зграде, пословни простори, гараже и пратећи заједнички делови зграда који су у јавној својини Града Новог Сада, а поверени су Агенцији на управљање, коришћење и одржавање.

II ПОДЕЛА ОБАВЕЗА ОДРЖАВАЊА

Члан 3. (Текуће одржавање – Обавеза закупца)

Под текућим одржавањем стамбене јединице подразумевају се редовне активности на спречавању оштећења и одржавању функционалности простора које падају на терет **закупца**, укључујући:

- Молерајско-фарбарске радове у унутрашњости стана;
- Замену потрошних делова инсталација (гумице, сифони, осигурачи, сијалице, славине, прекидачи);
- Одржавање унутрашње столарије, брава и стаклених површина;
- Чишћење и редовно хигијенско одржавање простора.

Члан 4. (Инвестиционо одржавање – Обавеза Агенције)

Под инвестиционим одржавањем подразумевају се грађевинско-занатски и инсталациони радови на предузећу капиталних поправки и реконструкција које падају на терет **Агенције** (из средстава намењених за одржавање стамбеног фонда), укључујући:

- Санаацију и замену кровне конструкције и кровног покривача;
- Санаацију фасаде, олука и хидроизолације објекта;
- Крупне поправке или замену главних вертикалних и хоризонталних водоводних, канализационих, електро и грејних инсталација;
- Испитивање, поправку и замену лифта и лифтовских постројења;
- Конструктивне радове на згради и санацију статичких оштећења.

III ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ

Члан 5. (Дефиниција и обим)

1. Хитне интервенције обухватају радове који се предузимају без одлагања ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од веће штете или довођења зграде/стана у стање безбедне употребе.
2. У хитне интервенције нарочито спадају:
    - Пуцање водоводних или канализационих цеви;
    - Цурење гаса или опасност од поСтруцтуре/електричног удара;
    - Кварови на лифту који угрожавају безбедност или када је лице заробљено у кабини;
    - Прокишњавање које узрокује непосредну штету на инсталацијама и имовини;
    - Оштећења фасаде или крова која директно угрожавају пролазнике.

Члан 6. (Поступање у случају хитних интервенција)

1. Закупац или управник зграде дужан је да одмах по уочавању опасности обавести техничку службу Агенције или дежурну службу јавног предузећа повереног за хитне интервенције.
2. Агенција је дужна да предузме мере за хитно отклањање узрока опасности у року од најкасније **24 часа** од пријаве.

IV ПЛАНИРАЊЕ, ВОЂЕЊЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И ОСИГУРАЊЕ

Члан 7. (Годишњи програм одржавања)

Агенција доноси **Годишњи програм инвестиционог одржавања стамбеног фонда** најкасније до 31. децембра текуће године за наредну годину. Програм садржи:

- Приоритетне објекте и станове за санацију на основу техничког прегледа;
- Процену финансијских средстава потребних за извођење радова;
- Планиране јавне набавке за извођаче радова и вршење стручног надзора.

Члан 8. (Картотека и регистар станова)

Агенција води јединствену техничку и правну евиденцију (Картон непокретности) за сваку стамбену јединицу у стамбеном фонду, која садржи:

- Податке о структури, површини и години изградње/преузимања;
- Записнике о примопредаји стана и стању опреме;
- Историјат изведених радова текућег и инвестиционог одржавања;
- Записнике о редовним техничким прегледима стана (који се врше најмање једном у две године).

Члан 9. (Осигурање)

Објекти и станови у стамбеном фонду којим управља Агенција морају бити осигурани од основних пожарних и основних делатних ризика (пожар, удар грома, експлозија, олуја, изливање воде из инсталација), у складу са годишњим планом осигурања имовине Града Новог Сада.

V ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 10.

Овај Правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања на огласној табли Агенције.

СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 822-3 / 2026

Нови Сад, 4. 11. 2026. године

директор

Марко Јовановић

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