На основу члана 84, 87. и чланова 97–108. 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, Аката Града Новог Сада о образовању Комисије за стамбена питања / доделу стамбене подршке при Градској управи за имовину и имовинско-правне послове 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 ДАВАЊУ У ЗАКУП СТАНОВА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ГРАДА НОВОГ САДА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником уређују се услови, начин, поступак закључивања уговора, остваривање права и обавеза уговорних страна, као и ближа правила за давање у закуп станова у јавној својини Града Новог Сада којима управља Стамбена агенција Града Новог Сада (у даљем тексту: Агенција), а који се додељују на основу аката надлежне Комисије Града Новог Сада.

Члан 2.

- Станови у јавној својини дају се у закуп под некомерцијалним условима, као облик стамбене подршке лицима која остваре право на стамбену подршку у складу са Законом, Одлуком о стамбеној подршци Града Новог Сада и општим актима Града.
- Поступак спровођења јавног позива, бодовања, утврђивања ранг-листе и доношења решења/одлуке о додели стана у закуп врши Комисија за доделу стамбене подршке / стамбена питања, образована актом Града Новог Сада при Градској управи за имовину и имовинско-правне послове Града Новог Сада (у даљем тексту: Комисија).

II НАДЛЕЖНОСТ КОМИСИЈЕ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА

Члан 3.

- Основни услов и правни основ за закључење уговора о закупу јесте коначна одлука / решење о додели стана у закуп под некомерцијалним условима, коју доноси Комисија при Градској управи за имовину и имовинско-правне послове.
- На основу коначне одлуке Комисије из става 1. овог члана, директор Агенције (или лице које он овласти) закључује са изабраним лицем Уговор о закупу стана у јавној својини под некомерцијалним условима (у даљем тексту: Уговор о закупу).
- Уговор о закупу закључује се у писаној форми на одређено време, на период до 5 (пет) година, са могућношћу продужења у складу са законом, актима Града и овим правилником.

III САДРЖИНА УГОВОРА О ЗАКУПУ

Члан 4.

Уговор о закупу обавезно садржи:

- Позивање на коначну одлуку/решење Комисије при Градској управи за имовину и имовинско-правне послове о додели стана.
- Податке о уговорним странама и члановима породичног домаћинства који станују са закупцем.
- Прецизне податке о стану (адреса, површина, структура, број стана, спратност, катастарска парцела).
- Време трајања закупа и услове за обнављање уговора.
- Износ некомерцијалне закупнине, начин, рок и рачун за плаћање.
- Одредбе о текућем и инвестиционом одржавању стана и зграде.
- Права, обавезе и одговорности уговорних страна.
- Разлоге, рокове и поступак за раскид и отказ уговора.
- Записник о примопредаји стана као саставни део уговора.

IV НЕКОМЕРЦИЈАЛНА ЗАКУПНИНА И ТРОШКОВИ КОРИШЋЕЊА

Члан 5. (Висина закупнине)

- Закупац је дужан да плаћа некомерцијалну закупнину на месечном нивоу.
- Висина некомерцијалне закупнине обрачунава се у складу са методологијом прописаном Законом о становању и одржавању зграда и актима Града Новог Сада.
- Обрачун и наплату некомерцијалне закупнине врши Агенција или орган/предузеће коме је Град поверио обједињену наплату комуналних услуга.

Члан 6. (Пратећи трошкови)

Поред некомерцијалне закупнине, закупац је у обавези да редовно и благовремено сноси:

- Трошкове потрошње електричне енергије, воде, грејања, гаса, одношења смећа и других комуналних услуга;
- Трошкове текућег одржавања стамбене јединице;
- Припадајући део трошкова текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и трошкове управљања зградом (трошкови професионалног управника и заједничке потрошње).

V ПРАВА И ОБАВЕЗЕ УГОВОРНИХ СТРАНА

Члан 7. (Обавезе закупца)

Закупац је дужан да:

- Користи стан искључиво за становање себе и чланова свог породичног домаћинства наведених у коначној одлуци Комисије и Уговору о закупу.
- Станом рукује са пажњом доброг домаћина и одржава га у функционалном и уредном стању.

- Не врши грађевинске измене, адаптације или преправке у стану без претходне писмене сагласности Агенције и надлежних органа Града.
- Не издаје стан у подзакуп и не дозвољава становање лицима која нису обухваћена одлуком Комисије и Уговором о закупу.
- Дозволи овлашћеним лицима Агенције и Градске управе за имовину и имовинско-правне послове улазак у стан ради контроле наменског коришћења и стања непокретности, уз претходну најаву од најмање 3 дана.

Члан 8. (Обавезе Агенције као управљача/закуподавца)

Агенција је дужна да:

- Преда закупцу стан у стању подобном за становање, на основу одлуке Комисије, уз сачињавање Записника о примопредаји.
- Организује или врши радове на инвестиционом одржавању стамбеног простора и конструкције зграде који спадају у обавезу управљача/власника непокретности, осим ако оштећење није настало кривицом закупца.
- Омогући закупцу мирно коришћење стана у складу са законима и актима Града.
- Извештава Градску управу за имовину и имовинско-правне послове и Комисију о статусу уговора о закупу и евентуалним кршењима обавеза од стране закупца.

VI ПРОДУЖЕЊЕ И ПРЕСТАНАК ЗАКУПА

Члан 9. (Продужење уговора / Обнова закупа)

- Најкасније 60 дана пре истека уговора о закупу, закупац подноси захтев за продужење уговора.
- Захтев из става 1. овог члана подноси се Комисији при Градској управи за имовину и имовинско-правне послове (или Агенцији ради прослеђивања Комисији, у складу са процедурама Града), уз достављање свих потребних доказа о испуњености услова у погледу прихода, имовинског стања и измирених обавеза по основу закупнине и комуналија.
- Након што Комисија провери испуњеност услова и донесе одлуку/решење о продужењу стамбене подршке, Агенција са закупцем закључује нови Уговор о закупу на одређено време.

Члан 10. (Престанак и отказ уговора)

- Уговор о закупу престаје истеком времена на које је закључен, споразумним раскидом, пропашћу објекта или отказом.
- Агенција може једнострано отказати Уговор о закупу или покренути поступак за раскид по службеној дужности, односно по иницијативи Комисије/Градске управе, у следећим случајевима:
  - Неплаћања закупнине или комуналних услуга професионалном управнику или добављачима дуже од 3 месеца узастопно или 3 месеца у току календарске године;
  - Коришћења стана супротно намени или давања у подзакуп;
  - Нарушавања кућног реда и наношења знатне штете на стану/згради;
  - Стицања у власништво другог условног стана или куће на територији РС;
  - Уколико Комисија у поступку ревизије донесе одлуку о престанку права на стамбену подршку.

VII ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 11.

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: 822-15 / 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