ПРАВИЛНИК О УСЛОВИМА И НАЧИНУ РЕШАВАЊА СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА ЗАПОСЛЕНИХ У СТАМБЕНОЈ АГЕНЦИЈИ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 48. став 1. и став 2. алинеја прва Статута Стамбене агенције Града Новог Сада, Управни одбор Стамбене агенције Града Новог Сада, на седници одржаној дана 4. 11 2026. године, доноси:

ПРАВИЛНИК О УСЛОВИМА И НАЧИНУ РЕШАВАЊА СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА ЗАПОСЛЕНИХ У СТАМБЕНОЈ АГЕНЦИЈИ ГРАДА НОВОГ САДА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1. (Предмет Правилника)

Овим правилником уређују се услови, критеријуми, мерила, поступак и начин решавања стамбених потреба запослених у Стамбеној агенцији Града Новог Сада (у даљем тексту: Агенција), као и рад Комисије за решавање стамбених потреба.

Члан 2. (Општи принципи)

Решавање стамбених потреба запослених врши се на начелима законитости, транспарентности, објективности, правичности и материјалних могућности Агенције.

Члан 3. (Начини решавања стамбених потреба)

Стамбене потребе запослених у Агенцији могу се решавати:

1. Закупничким односом (давањем у закуп станова у својини/на управљању Агенције под повољнијим/службеним условима).
2. Давањем стамбених кредита/зајмова из средстава Агенције за изградњу, куповину или адаптацију стана/куће.
3. Доделом купопродајних опција за куповину стана по непрофитним/некомерцијалним условима у складу са градским програмом стамбене подршке.

II ПРАВО НА РЕШАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА

Члан 4. (Корисници права)

Право на решавање стамбене потребе по одредбама овог правилника има запослени који је у Агенцији у радном односу на неодређено време и који нема адекватно решено стамбено питање.

Члан 5. (Стамбено неусловне / нерешене ситуације)

Сматра се да запослени нема решено стамбено питање ако:

- Не поседује стан или кућу у својини (као ни чланови његовог породичног домаћинства) на територији Града Новог Сада.
- Станује у неусловном објекту или као подстанар са уговором/пријавом.
- Поседује стан/кућу чија је површина испод стандарда адекватног становања у односу на број чланова породичног домаћинства (одређено овим правилником).

III КРИТЕРИЈУМИ И МЕРИЛА ЗА УТВРЂИВАЊЕ РЕДА ПРИОРИТЕТА

Члан 6. (Основни критеријуми)

Рангирање запослених за решавање стамбених потреба врши се на основу следећих критеријума:

1. **Постојећа стамбена ситуација** (до 40 бодова)
2. **Дужина радног стажа** (укупног и стажа оствареног у Агенцији) (до 25 бодова)
3. **Број чланова породичног домаћинства** (до 15 бодова)
4. **Здравствено стање запосленог и чланова породице** (до 10 бодова)
5. **Остварени резултати у раду и допринос пословању Агенције** (до 10 бодова)

Члан 7. (Разрада мерила за бодовање)

- **Стамбена ситуација:**
  - Запослени без стана (подстанар): 40 бодова.
  - Запослени у неусловном стану / породичном домацинству родитеља: 25 бодова.
  - Запослени у недовољној квадратури (испод 12 m² по члану): 15 бодова.
- **Радни стаж:**
  - За сваку пуну годину укупног радног стажа: 0,5 бодова.
  - За сваку пуну годину радног стажа остварену у Агенцији: 1,5 бодова.
- **Број чланова домаћинства:**
  - За сваког чланова породичног домаћинства ког запослени издржава (брачни/ванбрачни друг, деца, родитељи): 3 бода.
- **Здравствено стање:**
  - Тежа болест или инвалидитет запосленог или члана домаћинства (на основу медицинске документације надлежне комисије): од 5 до 10 бодова.

IV ПОСТУПАК ЗА ДОДЕЛУ И РАД КОМИСИЈЕ

Члан 8. (Оформирање Комисије)

Поступак за решавање стамбених потреба спроводи **Комисија за стамбена питања запослених** (у даљем тексту: Комисија), коју именује Управни одбор на период од 4 године. Комисија броји 3 члана (председник и два члана) и њихове заменике.

Члан 9. (Расписивање Конкурса)

- Поступак се покреће одлуком Управног одбора о расписивању Јавног конкурса за решавање стамбених потреба запослених, према расположивим средствима или стамбеним јединицама.
- Оглас о конкурсу објављује се на огласној табли и интранет страници Агенције и траје најмање 15 дана од дана објављивања.

Члан 10. (Подношење пријава и документације)

Запослени уз пријаву на конкурс подносе документацију којом доказују испуњеност услова и критеријума (уверење о имовинском стању, извод из матичне књиге рођених/венчаних, потврду о радном стажу, медицинску документацију и др.).

Члан 11. (Ранг-листа и приговори)

- Комисија разматра пријаве, врши бодовање и утврђује **Предлог ранг-листе**.
- Предлог ранг-листе се објављује на огласној табли Агенције.
- Учесници конкурса имају право приговора Управном одбору у року од 8 дана од дана објављивања Предлога ранг-листе.
- Након одлучивања о приговорима, Управни одбор утврђује **Коначну ранг-листу**.

V ОДЛУЧИВАЊЕ И УГОВАРАЊЕ

Члан 12. (Доношење одлуке)

На основу Коначне ранг-листе, одлуку о додели стана у закуп, одScale кредита или остваривању другог права доноси Управни одбор Агенције.

Члан 13. (Закључење уговора)

На основу коначне одлуке Управног одбора, директор Агенције и запослени закључују одговарајући уговор (Уговор о закупу стана / Уговор о стамбеном кредиту) којим се детаљно дефинишу међусобна права, обавезе, рокови и услови коришћења/отплате.

VI ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 14. (Измене и допуне)

Измене и допуне овог правилника врше се по истом поступку по коме је правилник донет, у складу са Статутом Агенције.

Члан 15. (Ступање на снагу)

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

УПРАВНИ ОДБОР СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ГРАДА НОВОГ САДА

Број: _____ / 2026

Нови Сад, _____ 2026. године

Председница Управног одбора

.....
Јелена Ијевљев

Доставити:

- Управном одбору
- Директору Агенције
- Огласној табли
- Служби за правне и опште послове
- Архиви

ПРИЛОГ 1: ДЕТАЉНА МЕРИЛА И КРИТЕРИЈУМИ ЗА БОДОВАЊЕ

Укупни максимални број бодова које кандидат може остварити по свим основама износи **100 бодова**, а расподељује се на следећи начин:

1. Стамбена ситуација (максимално 40 бодова)

- Запослени који нема стан/кућу у власништву и станује као подстанар (уз приложен уговор или потврду/изјаву): **40 бодова**
- Запослени који станује у неусловном стамбеном објекту (објекат склопљен од привремених материјала, без основних инсталација): **30 бодова**
- Запослени који станује у породичном домаћинству родитеља или родитеља брачног друга: **20 бодова**
- Запослени који поседује стан/кућу неодговарајуће квадратуре:
  - Испод 8 m² корисне површине по члану домаћинства: **15 бодова**
  - Од 8 m² до 12 m² корисне површине по члану домаћинства: **10 бодова**

2. Радни стаж (максимално 25 бодова)

- **Стаж остварен у Стамбеној агенцији Града Новог Сада:**
  - За сваку пуну годину радног стажа у Агенцији: **1,5 бодова**
- **Остали радни стаж (укупан стаж ван Агенције):**
  - За сваку пуну годину укупног радног стажа: **0,5 бодова**

3. Број чланова породичног домаћинства (максимално 15 бодова)

Сматрају се чланови породичног домаћинства које запослени непосредно издржава или са њима живи у заједничком домаћинству (брачни/ванбрачни друг, деца, родитељи без сопствених прихода):

- За сваког чланова породичног домаћинства: **3 бода** (максимално до 15 бодова)
- За самохраног родитеља (додатно): **3 бода**

4. Здравствено стање и инвалидитет (максимално 10 бодова)

На основу мишљења и документације надлежне лекарске комисије:

- Запослени или члан породичног домаћинства са тешким хроничним обољењем или инвалидитетом од 70% до 100%: **10 бодова**
- Запослени или члан породичног домаћинства са телесним оштећењем/инвалидитетом од 50% до 69%: **6 бодова**
- Запослени или члан породичног домаћинства са осталим здравственим сметњама које утичу на стамбене потребе: **3 бода**

5. Радни допринос и резултати рада (максимално 10 бодова)

На основу годишњих оцена рада и образложеног предлога директора Агенције за последње 3 године:

- Изузетни резултати рада и посебан допринос пословању Агенције: **10 бодова**
- Просечни/стандардни резултати рада: **5 бодова**

ПРИЛОГ 2: ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ О ОДОБРАВАЊУ И ОТПЛАТИ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА/ЗАЈМОВА ЗАПОСЛЕНИМА

Члан 1. (Намена кредита)

Стамбени кредит/зајам из средстава Агенције одобрава се искључиво за:

1. Куповину стана или куће на територији Града Новог Сада.
2. Изградњу породичне стамбене зграде/куће.
3. Адаптацију, реконструкцију или текуће одржавање постојећег стана/куће ради побољшања услова становања.

Члан 2. (Износ и рокови отплате)

- **Максималан износ кредита:**
  - За куповину или изградњу стана/куће: до _____ динара (одређује УО у зависности од расположивих средстава).
  - За адаптацију и реконструкцију: до 30% од максималног износа за куповину.
- **Рок отплате:** Кредит се одобрава са роком отплате до **20 година** (240 месечних рата) за куповину/изградњу, односно до **7 година** (84 месечне рате) за адаптацију.
- **Грејс период:** Управни одбор може одобрити грејс период до највише 12 месеци од дана пуштања кредита у течај.

Члан 3. (Каматна стопа и валутна клаузула)

- Зајмови/кредити одобравају се са бескаматном стопом или уз минималну преференцијалну каматну стопу коју одређује Управни одбор, у складу са важећим пореским прописима о повољностима за запослене.
- Износ рате обрачунава се у динарима.

Члан 4. (Обезбеђење отплате кредита)

Као средство обезбеђења уредне отплате кредита, запослени је дужан да пре исплате средстава достави:

1. Заложну изјаву / Успостављање хипотеке I реда у корист Агенције на непокретности за коју се кредит одобрава (или другој непокретности одговарајуће вредности).
2. Административну забрану на зараду запосленог.
3. Сопствену бланко меницу са меничним овлашћењем.
4. Пополису осигурања непокретности винкулирану у корист Агенције током целог периода отплате.

Члан 5. (Превремена отплата и престанак радног односа)

- Корисник кредита има право да у било ком тренутку превремено отплати кредит у целости или делимично, без плаћања додатних накнада.
- У случају да запосленом престане радни однос у Агенцији његовом вољом или кривицом (отказ од стране запосленог, отказ због повреде радне обавезе):
  - Неотплаћени део кредита доспева на наплату у целости у року од 30 дана од дана престанка радног односа, осим ако Управни одбор из оправданих разлога не одобри наставак отплате под комерцијалним условима.

- У случају престанка радног односа због одласка у пензију или истека периода услед инвалидитета/одласка на инвалидску пензију, запослени наставља да отплаћује кредит под већ уговореним условима.

УПРАВНИ ОДБОР СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ГРАДА НОВОГ САДА

Број: 822-1 / 2026

Нови Сад, 4.11. 2026. године

Председник Управног одбора

.....