

На основу члана 30. Статута ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш бр.01-716 од 25.05.2017.године, Закона о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС" бр 104/2016 и 9/2020 – други закон), Правилника о мерилима за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке ("Сл. гласник РС" бр.75/2017) и Правилника о јединственој методологији обрачуна непрофитне закупнине ("Сл. гласник РС" бр.90/2017), Надзорни одбор Предузећа доноси

П Р А В И Л Н И К

О НАЧИНУ РАСПОЛАГАЊА СТАНОВИМА ЗА ИЗДАВАЊЕ У ЗАКУП

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим Правилником се прописују: поступак давања у закуп станова којима располаже ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, услови и мерила за утврђивање реда првенства, начин утврђивања и наплате закупнине, међусобне обавезе ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш као Закуподавца и станара као Закупаца, као и друга питања везана за давање станова у закуп као вид стамбене подршке, у складу са Законом о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС" бр 104/2016 и 9/2020 – други закон)- у даљем тексту: Закон, Правилником о мерилима за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке ("Сл. гласник РС" бр.75/2017) и Правилником о јединственој методологији обрачуна непрофитне закупнине ("Сл. гласник РС" бр.90/2017).

II ПОСТУПАК ИЗДАВАЊА СТАНА У ЗАКУП

Члан 2.

Станови из члана 1. овог Правилника дају се у закуп на основу расписаног конкурса или на основу Одлуке Надзорног одбора ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш о решавању појединачних захтева заинтересованих лица у случају постојања хитности у решавању стамбене потребе истих.

Одлуку о расписивању конкурса доноси Надзорни одбор ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш уколико нема појединачних захтева заинтересованих лица за закуп стана.

Надзорни одбор ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш доноси Одлуку о додели стана у закуп ради решавања појединачних случајева након процене оправданости хитног решавања стамбене потребе.

Члан 3.

Уколико се станови из члана 1. овог Правилника дају у закуп на основу расписаног конкурса, конкурс се објављује на огласној табли и сајту ЈП "Градска стамбена агенција"Ниш и у локалним средствима информисања.

III УСЛОВИ ЗА ДАВАЊЕ СТАНА У ЗАКУП

Члан 4.

Корисник стамбене подршке путем закупа стана може бити лице које је држављанин Републике Србије, а које је без стана, односно без одговарајућег стана у смислу члана 90. Закона, има пребивалиште на територији града Ниша у непрекидном трајању од најмање 1 године и остварује примања у складу са чланом 91. Закона.

Одговарајућим станом у смислу Закона сматра се стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања.

Станови намењени давању у закуп за решавање стамбене потребе лица и чланова његовог домаћинства не могу се откупити.

Члан 5.

Стан из члана 1. овог Правилника може се дати у закуп лицу уколико оно или чланови његовог породичног домаћинства, немају у власништву стан или породичну кућу и ако лице испуњава површинске нормативе у зависности од броја чланова породичног домаћинства, сходно члану 90. Закона.

Као доказ испуњености услова из става 1. овог члана, потребно је доставити оверену изјаву да лице чланови његовог породичног домаћинства немају стан, односно породичну стамбену зграду на територији Републике Србије, уверење о имовини Градске управе за финансије, Сектор за локалну пореску администрацију за све чланове његовог породичног домаћинства, уверење о имовини надлежне Службе за катастар непокретности за све чланове породичног домаћинства.

Члан 6.

Стан из члана 1. овог Правилника може се дати у закуп лицу уколико оно или чланови његовог породичног домаћинства имају сталне месечне приходе и да приходи лица и чланова његовог породичног домаћинства не прелазе максимално квалификујуће приходе дефинисане чланом 91. Закона о становању и одржавању зграда.

Под приходима у смислу члана 91. Закона о становању и одржавању зграда сматрају се:

- примања и приходи који се остварују у месечним износима и то: зарада, односно плата или накнада зараде, односно накнада плате, уговора о делу, пензија;
- приход од регистрованог пољопривредног газдинства;
- приход по основу обављања регистроване предузетничке делатности;
- приход у виду добити или дивиденди кроз чланство у привредном друштву;

- други приходи у складу са законом (примања дечјег додатка, алиментације, као и примања за туђу негу и помоћ и сл.).

Износ закупнине не сме да прелази 40% укупних примања лица и чланова његовог породичног домаћинства, а тај износ примања представља доњу границу примања.

Приликом утврђивања границе прихода узима се просечан месечни приход породичног домаћинства.

Месечни приходи за запослене чланове домаћинства се доказују на основу потврде послодавца о висини примања за последњих шест месеци за све чланове домаћинства, а остали приходи на основу потврде надлежног органа.

IV ОСНОВНА МЕРИЛА ЗА УТВРЂИВАЊЕ РЕДА ПРВЕНСТВА

Члан 7.

Уколико има више заинтересованих лица за доделу стана у закуп, основна мерила за утврђивање реда првенства су:

- 1) стамбени статус, односно услови становања
- 2) број чланова породичног домаћинства,
- 3) здравствено стање,
- 4) инвалидност и телесно оштећење

Члан 8.

У Одлуци о расписивању конкурса, Надзорни одбор ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш ће дефинисати начин рангирања учесника конкурса према основним мерилима за утврђивање реда првенства, сходно Закону и Правилнику о мерилима за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке.

V ПОСТУПАК ДОДЕЛЕ СТАНА У ЗАКУП

Члан 9.

Стан се даје у закуп на период до 5 година.

О закупу стана закључује се уговор о закупу на одређено време који садржи нарочито: податке о уговорним странама; податке о стану који је предмет закупа; податке о закупнини (износ, рок и начин плаћања, промена висине закупнине); услове коришћења стана; потпис уговорних страна и друга питања која су од значаја за овај уговорни однос.

Уговор о закупу стана потписује директор ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш и лице које је остварило право на закуп стана.

Члан 10.

Висина закупнине станова, утврђује се и користи у складу са Правилником о јединственој методологији обрачуна непрофитне закупнине ("Сл. гласник РС" бр.90/2017) и др. законима, ради даљег развоја и унапређења становања уз подршку.

Висину закупнине станова утврђује Комисија.

Комисију из претходног става овог члана именује директор ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш за сваки стан појединачно.

Задатак Комисије је да на основу критеријума као што су: старост зграде, општа погодност зграде и стана (квалитет и спратност зграде, висински положај стана у згради, локација и др.) и површина стана и др. утврди износ закупнине за конкретан стан и о томе сачини записник.

Закупац је дужан да пре закључења уговора о закупу достави закуподавцу бланко меницу као средство обезбеђења, потписану од стране закупца и једног жиранта, као и овлашћење закуподавцу о попуни менице.

Закупнина се плаћа до 15. у месецу за текући месец, а за плаћање закупа по истеку овог рока, за период доцње обрачунава се законска затезна камата.

За редовно плаћање закупнине (до 15.у месецу за текући месец), закупцу припада попуст у износу од 5% на износ закупнине.

Закупац је дужан да плаћа годишњи порез на имовину за предметни стан.

Члан 11.

Уколико је Закупац заинтересован за продужетак уговора о закупу, он је дужан да 60 дана пре истека уговора достави Закуподавцу следећу документацију:

- Писани захтев за продужетак уговора о закупу,
- Потврду о примањима за последњих шест месеци за све чланове породичног домаћинства,
- Оверену изјаву да лице чланови његовог породичног домаћинства немају стан, односно породичну стамбену зграду на територији Републике Србије, уверење о имовини Градске управе за финансије, Сектор за локалну пореску администрацију за све чланове његовог породичног домаћинства, уверење о имовини надлежне Службе за катастар непокретности за све чланове породичног домаћинства.

Члан 12.

Закуподавац може дати отказ уговора о закупу у следећим случајевима:

- ако је закупца дао неистините податке
- ако издаје стан трећим лицима или има подстанара
- ако користи стан за обављање делатности без сагласности закуподавца
- ако не поштује кућни ред у згради
- ако престане да користи стан у периоду дужем од 6 месеци
- ако закупца или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу породичног домаћинства у питању на други начин (у ово се не убрајају случајеви у којима члан породичног домаћинства реши само своју стамбену потребу)
- ако закупца не плаћа закупнину 3 месеца узастопно или 4 месеца у току године
- ако нередовно плаћа закупнину, дугује 3 узастопне закупнине, или 4 у току 12 узастопних месеци
- ако не плаћа комуналне услуге за предметни стан (струја, вода, смеће итд.), 3 месеца узастопно или 4 месеца у току године
- ако не плаћа годишњи порез на имовину за предметни стан.

VI МЕЂУСОБНЕ ОБАВЕЗЕ ЗАКУПОДАВЦА И ЗАКУПЦА

Члан 13.

Закупац се обавезује да током трајања закупа стана редовно измирује и у роковима доспелости плаћа трошкове коришћења стана (трошкови текућег одржавања, утрошка струје, воде, грејања, телефона, порез на имовину за предметни стан, итд.), као и да Закуподавцу када то затражи, пружи доказ о плаћеним трошковима.

Ако Закупац закасни са испуњењем обавеза из претходног става, дужан је да плати затезну камату од дана доспећа обавезе до дана плаћања.

Члан 14.

Закупац не сме вршити никакве преправке или адаптације на стану без претходно прибављене писмене сагласности Закуподавца.

Члан 15.

Закупац је дужан да по престанку закупа преда Закуподавцу стан који је предмет закупа, заједно са уређајима и опремом у стану, у стању у којем га је примио на коришћење, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе стана, уређаја и опреме, што ће се констатовати записником о примопредаји стана који потписују обе уговорне стране.

Ако се приликом предаје стана утврди да је на стану, уређајима и опреми у стану који су били предмет закупа настала штета која није настала услед редовне употребе стана, уређаја и опреме, Закупац је дужан да надокнади штету Закуподавцу у року од 15 (петнаест) дана од дана утврђивања обима и висине штете.

VII ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 16.

Овај Правилник ступа на снагу даном доношења, а биће објављен на огласној табли ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш.

Ступањем на снагу овог Правилника, престаје да важи Правилник о начину располагања становима за издавање у закуп број: 01-1286/2 од 24.09.2010.године.

**ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ
НАДЗОРНИ ОДБОР**

**Број: 01-1344/1-2-1
У Нишу, 17.11.2021.год.**



**Председник
Мирослав Петровић, дипл.екон.**