



PRAVILNIK

o rješavanju stambenih potreba zaposlenih



Na osnovu člana 34 Statuta Željezničke infrastrukture Crne Gore AD – Podgorica (prečišćeni tekst od marta 2013. godine), Odbor direktora Željezničke infrastrukture Crne Gore AD-Podgorica, devetog saziva, na trećoj sjednici, održanoj dana 20.06.2013. godine, donio je

P R A V I L N I K **o rješavanju stambenih potreba zaposlenih**

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba zaposlenih (u daljem tekstu: Pravilnik), Željezničke infrastrukture Crne Gore AD-Podgorica (u daljem tekstu: Društvo), uređuju se oblici rješavanja stambenih potreba zaposlenih, način obezbjeđenja sredstava, kriterijumi, organi i postupak rješavanja i druga pitanja od značaja za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Član 2

Pravo na rješavanje stambenih potreba ima zaposleni u Društvu koji nije riješio stambenu potrebu iz radnog odnosa.

Zaposleni iz stava 1 ovog člana ima pravo na rješavanje stambenih potreba pod uslovom da on ili njegov bračni drug nije riješio stambenu potrebu saglasno članu 4, na jedan od načina utvrđenih članom 6 ovog Pravilnika.

Član 3

Zaposleni može rješavati stambene potrebe samo na jedan od načina rješavanja predviđenih ovim Pravilnikom, po svom izboru i smatra se da se opredijelio za onaj način za koji je dobio konačnu odluku nadležnog organa u postupku rješavanja stambenih potreba.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, zaposleni koji se opredijelio za rješavanje stambenih potreba dodjelom placa ima pravo i na dodjelu kredita u visini razlike vrijednosti dodijeljenog placa i vrijednosti stana koji mu pripada u skladu sa članom 4 ovog Pravilnika.

Procjenu vrijednosti dodijeljenog placa vršiće stručna komisija formirana od strane nadležnog organa Društva.

Član 4

Zaposlenom se, po odredbama ovog Pravilnika, može dodijeliti stan, odnosno kredit za kupovinu stana u etažnoj svojini ili izgradnju porodične stambene zgrade, koji po veličini, strukturi i broju prostorija odgovara njegovim potrebama i potrebama njegovog porodičnog domaćinstva i to:

- | | |
|---|------------|
| - samcu..... | do 30 m2, |
| - dvočlanom porodičnom domaćinstvu..... | do 45 m2, |
| - tročlanom porodičnom domaćinstvu..... | do 60 m2, |
| - četvoročlanom porodičnom domaćinstvu..... | do 75 m2 i |
| - za pet i više članova porodičnog domaćinstva..... | do 90 m2. |

Članovima porodičnog domaćinstva zaposlenog, u smislu ovog Pravilnika, smatraju se: bračni drug, djeca (rodjena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad) koja sa podnosiocem zahtjeva žive u porodičnoj zajednici, a nemaju riješene stambene potrebe.



II SREDSTVA ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 5

Sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih obezbjeđuju se iz:

- sredstava od zakupa i kupovine stanova pod povoljnijim uslovima,
- sredstava kredita poslovnih banaka,
- sredstava od anuiteta po datim kreditima,
- ličnih sredstava zaposlenih,
- sredstava koja Odbor direktora odlukom usmjeri za rješavanje stambenih potreba zaposlenih,
- sredstava koja se izdvajaju na osnovu Kolektivnog ugovora Društva,
- sredstava drugih pravnih ili fizičkih lica radi zajedničkog rješavanja stambenih potreba zaposlenih i
- drugih izvora sredstava namijenjenih za rješavanje stambenih potreba.

Odluku o usmjeravanju sredstava, za svaki konkretan način rješavanja stambenih potreba zaposlenih, donosi Odbor direktora Društva.

III NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 6

Zaposleni rješavaju svoje stambene potrebe na jedan od sljedećih načina:

- dodjelom stana u zakup,
- kupovinom stana pod povoljnijim uslovima,
- dodjelom placa,
- zamjenom stana,
- dodjelom stambenog kredita,
- pretvaranjem zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu,
- udruživanjem sredstava Društva sa drugim pravnim i fizičkim licima u cilju zajedničkog rješavanja stambenih potreba i
- učešćem u programima i projektima rješavanja stambenih potreba van Društva (programi Vlade, Sindikata i slično).

1 Dodjela stana u zakup

Član 7

Stan se dodjeljuje u zakup u skladu sa ovim Pravilnikom.

Međusobna prava i obaveze Društva i zaposlenog po osnovu zakupa, uređuju se ugovorom o zakupu.

Visinu zakupnine utvrđuje Odbor direktora na prijedlog Izvršnog direktora.

Ugovor o zakupu stana zaključuje se na neodređeno vrijeme, izuzev za stanove za službene potrebe za koje se zaključuje na određeno vrijeme.

Ugovor o zakupu stana zaključuje Izvršni direktor i zaposleni.

Ugovor o zakupu sadrži između ostalog: ugovorne strane, adresu, oznaku i površinu stana koji je predmet zakupa, iznos zakupnine i način plaćanja, vrijeme trajanja zakupa, uslove otkaza i otkazne rokove, mjesto i datum zaključenja ugovora, potpis ugovornih strana i ovjeru od nadležnog organa.



Član 8

Zaposleni koji je riješio stambenu potrebu dodjelom stana u zakup, ima pravo na osnovu ugovora sa Društvom da taj stan kupi pod povoljnijim uslovima.

2 Kupovina stana pod povoljnijim uslovima

Član 9

Pravo na kupovinu stana pod povoljnijim uslovima ima zakupac stana koji je to svojstvo stekao u skladu sa ovim Pravilnikom.

Zahtjev za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima može podnijeti zakupac stana na neodređeno vrijeme.

Zahtjev za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima u slučaju smrti zakupca mogu podnijeti članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji su sa zakupcem stanovali u istom stanu: bračni drug, djeca rođena u braku, van braka, usvojena i pastorčad, kao i lice koje je zakupac po zakonu bio dužan da izdržava.

Ugovor o kupovini stana pod povoljnijim uslovima zaključuje se sa jednim od lica navedenih u prethodnom stavu, a na osnovu ovjerene izjave od strane nadležnog organa da su svi ostali članovi porodičnog domaćinstva saglasni za zaključivanje ugovora o kupovini stana pod povoljnijim uslovima od strane podnosioca zahtjeva.

Član 10

Zahtjev za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima podnosi se Društvu kao vlasniku stana.

Društvo je dužno da licu koje kupuje stan pod povoljnijim uslovima omogući zaključenje ugovora o kupovini stana pod povoljnijim uslovima, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Stan se kupuje putem ugovora o kupovini stana pod povoljnijim uslovima koji se zaključuje između podnosioca zahtjeva i vlasnika stana.

Ugovor o kupovini stana pod povoljnijim uslovima sadrži: ugovorne strane, vrijeme i mjesto zaključenja ugovora, adresu, oznaku i površinu stana koji je predmet ugovora, vrijednost stana, uslove, rokove i način plaćanja, visinu mjesečne rate, obavezu o upisu u javne knjige, izjavu vlasnika da pristaje na uknjižbu i izjavu lica koje kupuje stan da prihvata hipoteku, uslove, način i rokove izvršenja, razloge za raskid ugovora i sl.

Član 11

Povoljniji uslovi za kupovinu stana su:

- kupovina stana na kredit, sa otplatom cijene na rate u trajanju do 20 godina, s kamatom od 1,5% na godišnjem nivou,
- umanjeње kupovne cijene stana, shodno članu 13 ovog Pravilnika,
- umanjeње preostale kupovne cijene stana za 20% zaposlenom koji ponudi isplatu u ukupnom iznosu, u roku od 30 dana po zaključenju ugovora i
- umanjeње preostale kupovne cijene stana za 15% ukoliko zaposleni prihvati isplatu cijene u roku dvije godine od dana zaključenja ugovora.

Ako se stan otplaćuje u ratama, visina rate se utvrđuje na mjesečnom nivou, tako što se ukupan iznos duga podijeli sa brojem mjeseci u kojima se dug otplaćuje.



Član 12

Osnovica za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima je tržišna cijena m² stana zavisno od lokacije na kojoj se stan nalazi.

Tržišnu vrijednost m² stambenog prostora u opštini gdje se stan nalazi utvrdiće stručna komisija formirana rješenjem nadležnog organa Društva.

Komisija iz prethodnog stava ima najmanje tri člana od kojih jedan mora biti građevinske struke.

Član 13

Cijena stana se utvrđuje tako što se prosječna tržišna cijena stana umanjuje po osnovu:

- radnog staža..... u visini od 3% za svaku godinu,
- starosti zgrade..... po stopi od 3% godišnje i
- plaćanja doprinosa za stambenu izgradnju..... u visini od 0.5% za svaku godinu plaćenog doprinosa.

Ukoliko Društvo ne raspolaže zvaničnim podacima o starosti zgrade i iste ne može da pribavi od nadležnih organa, starost zgrade utvrđivaće komisija iz člana 12 stav 2 ovog Pravilnika.

Umanjenje može iznositi najviše 80% tržišne cijene stana.

Član 14

Lice koje kupuje stan pod povoljnijim uslovima na otplatu dužno je da, u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o kupovini stana pod povoljnijim uslovima, podnese zahtjev za upis prava svojine i teret hipoteke u katastar nepokretnosti, odnosno druge javne knjige i da o tome podnese pisani dokaz vlasniku stana.

U slučaju da stan nije uknjižen u katastar nepokretnosti, odnosno druge javne knjige, vlasnik stana je dužan da obezbijedi uslove za upis u roku od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, u protivnom dužan mu je obezbijediti odgovarajuću stambenu jedinicu koju je moguće upisati u katastar nepokretnosti, odnosno druge javne knjige.

Član 15

Uplatom prve mjesečne rate prestaje obaveza plaćanja zakupnine za stan koji se kupuje pod povoljnijim uslovima.

Član 16

Ugovor o kupovini stana pod povoljnijim uslovima u ime Društva, kao vlasnika stana, zaključuje izvršni direktor.

3 Dodjela placa

Član 17

Pravo na dodjelu placa ima zaposleni pod uslovom da on ili njegov bračni drug nijesu riješili stambenu potrebu u skladu sa članom 2 ovog Pravilnika.

Plac se dodjeljuje u vlasništvo i smatra se učešćem Društva u rješavanju stambene potrebe zaposlenog.



4 Zamjena stana

Član 18

Društvo može stambenu potrebu zaposlenog rješavati zamjenom stana.

Rješavanje stambenih potreba putem zamjene vrši se po postupku i prema kriterijumima utvrđenim ovim Pravilnikom.

Član 19

Zaposleni koji nema odgovarajući stan u skladu sa članom 4 ovog Pravilnika, može putem zamjene stana riješiti stambenu potrebu, pod uslovom da stan u svojoj ili porodičnu stambenu zgradu u mjestu stanovanja ugovorom o zamjeni vlasništva prenese u stambeni fond Društva, odnosno stavi na raspolaganje Društvu.

Član 20

Zamjena stana može se vršiti pod sljedećim uslovima:

- da je zaposleni vlasnik stana i da na istom nema tereta,
- da zamjenom zaposleni obezbjeđuje odgovarajući stan, saglasno odredbi člana 4 ovog Pravilnika i
- da je izvršena procjena vrijednosti stana koji se mijenja od strane stručne komisije Društva i da je stan u stanju upotrebljivosti.

Zaposlenom koji u zamjenu daje stan prethodno kupljen pod povoljnijim uslovima, vrijednost istog se umanjuje za vrijednost povoljnosti po kojima je kupljen.

Član 21

Procijenjena vrijednost stana iz člana 20 stav 1 alineja 3 ovog Pravilnika smatra se ličnim učešćem zaposlenog a razliku do vrijednosti stana će uplaćivati na rate, za period do 20 godina, uz kamatnu stopu od 1,5% na godišnjem nivou i to pod uslovom da se na isti upiše hipoteka do konačne otplate duga.

Član 22

Međusobna prava i obaveze Društva i zaposlenog po osnovu zamjene utvrđuju se ugovorom o zamjeni stana koji će biti osnov za uknjižbu prava svojine na nepokretnostima, koji zaključuje Izvršni direktor i zaposleni.

5 Dodjela stambenih kredita

Član 23

Radi rješavanja stambenih potreba, zaposlenom se može dodijeliti stambeni kredit za:

- kupovinu ili izgradnju stana u etažnoj svojini,
- kupovinu ili izgradnju porodične stambene zgrade,
- poboljšanje uslova stanovanja:
 - adaptaciju porodične stambene zgrade i stana
 - rekonstrukciju porodične zgrade i stana
 - dokup stambenog prostora
- pretvaranje zajedničke svojine i susvojine u etažnu svojinu i
- kao učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke.

Kredit se dodjeljuje prema uslovima i postupku utvrđenom ovim Pravilnikom.



Član 24

Kredit za kupovinu ili izgradnju stana u etažnoj svojini, odnosno porodične stambene zgrade, može se dodijeliti do vrijednosti stana koji zaposlenom pripada po članu 4 ovog Pravilnika.

Vrijednost stana iz stava 1 ovog člana se utvrđuje po prosječnoj tržišnoj vrijednosti stana u opštini u kojoj zaposleni rješava stambenu potrebu prema podacima nadležnog organa za statistiku za prethodnu godinu.

Član 25

Pod poboljšanjem uslova stanovanja u smislu ovog Pravilnika podrazumijeva se adaptacija porodične stambene zgrade ili stana u stambenoj zgradi u cilju otklanjanja nedostataka koji tu stambenu jedinicu čine neuslovnom za stanovanje.

Smatra se da zaposleni ima neuslovan stan:

- ako je na porodičnoj stambenoj zgradi potrebna popravka ili zamjena pojedinih djelova zbog dotrajalosti (krovne konstrukcije, stolarije, podova, sanitarnog čvora, instalacija i fasade),
- ako je na stanu potrebno izvršiti popravku ili zamjenu pojedinih djelova zbog dotrajalosti (stolarije, podova, sanitarnog čvora i instalacija) i
- ako stan, odnosno porodična stambena zgrada ne posjeduju sanitarni čvor.

Član 26

Visina kredita za poboljšanje uslova stanovanja određuje se prema vrsti, obimu i vrijednosti radova potrebnih za adaptaciju i rekonstrukciju porodične stambene zgrade, odnosno stana, koje na osnovu predmjera i predračuna radova utvrđuje stručna komisija formirana od strane nadležnog organa Društva.

Visina kredita iz stava 1 ovog člana ne može biti veća od 40% vrijednosti stambenog prostora koji zaposlenom pripada u skladu sa članom 4 ovog Pravilnika.

Član 27

Iznos kredita za dokup stambenog prostora zaposlenom utvrđuje se prema nedostajućoj kvadraturi, u smislu člana 4 ovog Pravilnika, po prosječnoj tržišnoj cijeni m² u opštini u kojoj zaposleni rješava stambenu potrebu, prema podacima nadležnog organa za statistiku za prethodnu godinu.

Član 28

Kredit za pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu, odobrava se zaposlenom nakon pribavljene saglasnosti od strane nadležnog organa jedinice lokalne samouprave o vrsti i obimu potrebnih radova, a najviše do 80% vrijednosti odgovarajućeg stana u skladu sa članom 4 ovog Pravilnika.

Član 29

Stambeni kredit kao učešće za dobijanje kredita kod banke, obezbjeđuje se do iznosa koji je dovoljan da zaposleni može obezbijediti kredit kojim rješava stambenu potrebu u skladu sa članom 4 ovog Pravilnika.



Član 30

Stambeni kredit se odobrava pod sljedećim uslovima:

- za kupovinu ili izgradnju stana u etažnoj svojini, sa rokom vraćanja do 20 godina,
- za kupovinu ili izgradnju porodične stambene zgrade, sa rokom vraćanja do 20 godina,
- za adaptaciju ili rekonstrukciju porodične stambene zgrade ili stana, sa rokom vraćanja do 15 godina,
- za dokup stambenog prostora, sa rokom vraćanja do 15 godina,
- za pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu, sa rokom vraćanja do 15 godina, i
- za učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke, sa rokom vraćanja do 15 godina.

Ako korisnik kredita, odnosno kupac stana, nema nepokretnosti, upisuje mu se hipotekarni dug prvog reda i primjenjuju druga sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Član 31

Kamatna stopa na odobreni kredit utvrđuje se u visini od 1,5% na godišnjem nivou.

Troškove realizacije kredita snosi korisnik kredita.

Međusobna prava i obaveze Društva, kao davaoca, i zaposlenog, kao korisnika kredita, utvrđuju se ugovorom o dodjeli kredita koji zaključuje Izvršni direktor i zaposleni.

Član 32

Kreditna obaveza zaposlenog se umanjuje na ime radnog staža u visini od 3% za svaku godinu .

Kreditna obaveza zaposlenog umanjuje se za svaku godinu efektivnog radnog staža ostvarenog do 31.12.1988.godine za 0,5% po osnovu uplaćenog doprinosa za stambenu izgradnju.

Umanjenje može iznositi najviše 80% kreditne obaveze.

Izuzetno, zaposlenom koji, nakon umanjenja po osnovima iz ovog člana, prihvati da preostali iznos kredita uplati odmah, preostali dio kredita se umanjuje 20%.

Član 33

Ugovor o stambenom kreditu može se raskinuti ako zaposleni uzastopno 3 mjeseca ne vrši otplatu kredita.

Član 34

U slučaju raskida ugovora o stambenom kreditu, zaposlenom se neotplaćeni iznos kredita dostavlja odmah na naplatu sa ugovorenom i zateznom kamatom i drugim troškovima.

Ukoliko korisnik kredita ne postupi u skladu sa obavezom iz prethodnog stava, Društvo će pokrenuti postupak realizacije hipoteke na stanu, odnosno nepokretnosti.

Član 35

Zaposlenom koji je koristio ili koristi stambeni kredit u iznosu manjem od pripadajućeg, shodno članu 4 ovog Pravilnika, može se dodijeli kredit do predviđenog iznosa, pod uslovom da se u postupku raspodjele sredstava utvrdi da zaposleni dodijeljenim kreditom nije riješio stambenu potrebu.



6 Pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu

Član 36

Stambena potreba zaposlenog može se rješavati pretvaranjem zajedničke svojine ili susvojine Društva sa drugim pravnim ili fizičkim licem u odgovarajući dio etažne svojine.

Član 37

Zajednička potkrovlja, vešernice, sutereni, podrumi i druge prostorije u stambenim zgradama gdje Društvo ima u svojini stanove, poslovne ili druge prostore, mogu se sporazumno sa drugim vlasnicima u toj zgradi, putem adaptacije i dogradnje pretvarati u stanove, u skladu sa važećim propisima.

7 Udruživanje sredstava sa drugim pravnim i fizičkim licima u cilju zajedničkog rješavanja stambenih potreba

Član 38

Društvo može udruživati sredstva za rješavanje stambenih potreba sa drugim pravnim subjektom u kome je zaposlen bračni drug zaposlenog, pod sljedećim uslovima:

- da drugi zainteresovani pravni subjekt u kojem radi bračni drug zaposlenog u Društvu, donese odluku o obezbjeđivanju iznosa od najmanje 50% sredstava potrebnih za rješavanje stambene potrebe, u skladu sa članom 4 ovog Pravilnika,
- da je zaposleni u Društvu ostvario pravo prvenstva na odgovarajućoj listi reda prvenstva, saglasno kriterijumima utvrđenim ovim Pravilnikom i
- da zaposleni na ovaj način rješava svoju stambenu potrebu.

Član 39

Društvo može udruživati sredstva za rješavanje stambenih potreba sa ličnim sredstvima zaposlenog pod uslovima:

- da zaposleni obezbijedi iznos od 50% ukupnih sredstava potrebnih za rješavanje stambene potrebe, u skladu sa članom 4 ovog Pravilnika i
- da je zaposleni ostvario pravo prvenstva na odgovarajućoj listi reda prvenstva, saglasno kriterijumima utvrđenim ovim Pravilnikom.

Član 40

Zaposlenom koji rješava stambenu potrebu u skladu sa odredbom člana 38 i 39 ovog Pravilnika, sredstva se dodjeljuju u vidu stambenog kredita koji će se realizovati nakon što se sa udružiocem sredstava zaključi ugovor o udruživanju sredstava radi zajedničkog rješavanja stambene potrebe.

Član 41

Kreditna obaveza zaposlenog koji rješava stambenu potrebu udruživanjem sredstava utvrđuje se u skladu sa članom 32 ovog Pravilnika.

Prava i obaveze Društva, kao davaoca kredita, i zaposlenog, kao korisnika kredita, uređuju se ugovorom o kreditu, u skladu sa odredbama ovog Pravilnika.



8. Učešće u Programima-Projektima rješavanja stambenih potreba van Društva (Programi Vlade, Sindikata i sl.)

Član 42

Stambene potrebe zaposlenih mogu se rješavati apliciranjem u programima - projektima kredita za zaposlene sa neriješenim stambenim potrebama koje pokreću i sprovode organi i institucije van Društva.

Član 43

Ukoliko se zaposleni opredijelio za rješavanje stambene potrebe na način iz člana 42 ovog Pravilnika, kroz program-projekat kredita, može tražiti da Društvo učestvuje u finansiranju dijela sredstava u skladu sa odredbama ovog Pravilnika.

Pravo iz stava 1 ovog člana zaposleni mogu koristiti na način i uz primjenu kriterijuma propisanih članom 46 ovog Pravilnika.

Član 44

U cilju rješavanja stambene potrebe zaposlenog na način iz člana 42 ovog Pravilnika, nadležni organ Društva može opredijeliti sredstva za rješavanje stambene potrebe, saglasno članu 4 ovog Pravilnika.

Zaposlenom koji rješava stambenu potrebu u skladu sa stavom 1 ovog člana, omogućiće se da sredstva koja obezbjeđuje Društvo otplati u skladu sa članom 29 i 32 ovog Pravilnika.

Član 45

Međusobna prava i obaveze Društva i zaposlenog po osnovu učešća u nekom od programa-projekata van Društva, uređuju se ugovorom koji zaključuju Izvršni direktor i zaposleni.

IV KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 46

Rješavanje stambenih potreba zaposlenih vrši se primjenom sljedećih kriterijuma:

- značaj poslova,
- radni staž,
- postojeća stambena situacija,
- stambeni doprinos i
- invalidnost.

Član 47

Radni staž zaposlenog vrednuje se najviše sa 48 bodova i to za svaki navršeni mjesec po 0,1 bod.

Pod radnim stažom podrazumijeva se radni staž koji se po propisima o penzijskom i invalidskom osiguranju računa u penzijski staž.

Član 48

Značaj poslova vrednuje se sa najviše 48 bodova i dobija se množenjem koeficijenta radnog mjesta sa 8,40.



Član 49

Postojeća stambena situacija vrednuje se tako što:

1. Zaposlenom koji nije riješio stambene potrebe u skladu sa članom 2 ovog Pravilnika, pripada 30 bodova.
2. Zaposlenom koji je riješio stambene potrebe u skladu sa članom 2 ovog Pravilnika na neodgovarajući način po površini u smislu člana 4 ovog Pravilnika, pripada po 0,5 bodova po m² neodgovarajuće površine.

Član 50

Stambeni doprinos se vrednuje tako što, za svaku navršenu godinu plaćanja, zaposlenom pripada po 0,5 bodova.

Član 51

Po osnovu invalidnosti zaposlenom pripada sledeći broj bodova:

- za invalidnost II kategorije..... 4 boda
- za invalidnost III kategorije..... 2 boda.

Član 52

Ukoliko primjenom kriterijuma iz člana 46 ovog Pravilnika, dva ili više zaposlenih imaju isti broj bodova, prioritet u rješavanju stambene potrebe određuje se prema redosljedu kriterijuma.

V RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA ORGANA DRUŠTVA I NEOPHODNIH KADROVA

Član 53

Organi Društva su Izvršni direktor i Sekretar Društva.

Neophodnim kadrovima u smislu ovog Pravilnika smatraju se članovi menadžmenta i zaposleni od posebnog značaja za rad i poslovanje Društva.

Rješavanje stambenih potreba zaposlenih iz stava 1 i 2 ovog člana vrši se po kriterijumima i po postupku utvrđenom ovim Pravilnikom.

Odluku o načinu rješavanja stambenih potreba zaposlenih iz stava 1 i 2 ovog člana donosi Odbor direktora na prijedlog Izvršnog direktora.

Međusobni odnosi Društva i zaposlenog iz ovog člana uređuju se ugovorom koji potpisuju Izvršni direktor Društva i zaposleni.

Član 54

Strukturu i sastav menadžmenta i zaposlene od posebnog značaja za rad i poslovanje Društva utvrđuje Odbor direktora na prijedlog Izvršnog direktora.

Član 55

Zaposleni iz člana 53 ovog Pravilnika koji riješi svoju stambenu potrebu, obavezan je da ostane u radnom odnosu u Društvu najmanje pet godina od dana rješavanja svoje stambene potrebe.

Ako zaposleni iz prethodnog stava samovoljno raskine radni odnos sa Društvom ili mu radni odnos prestane njegovom krivicom u roku iz stava 1 ovog člana, Društvo ima pravo da raskine ugovor i aktivira raspoložive mjere obezbjeđenja.



VI STAN ZA SLUŽBENE POTREBE

Član 56

Stanovima za službene potrebe smatraju se stanovi čije je korišćenje vezano za vršenje službene dužnosti ili funkcije i kao takvi se izdvajaju iz redovne raspodjele i daju u zakup mimo kriterijuma i mjerila utvrđenih ovim Pravilnikom.

Odbor direktora Društva posebnom odlukom utvrđuje koji se stanovi smatraju službenim stanovima, kao i način i uslove za njihovo korišćenje.

Fond stanova za službene potrebe, obzirom na njihov karakter i namjenu, poseban je u odnosu na stambeni fond Društva.

Član 57

Stanovi za službene potrebe se ne mogu finansirati iz sredstava za redovno rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Član 58

Stan za službene potrebe dodjeljuje se zaposlenom koji obavlja poslove neposredno vezane za poslove željezničkog saobraćaja, koji po prirodi posla zahtijevaju prisustvo izvršioca i poslije radnog vremena, u obliku dežurstva, za slučaj potrebe intervencije i slično, o čemu odlučuje Odbor direktora na prijedlog Izvršnog direktora.

Član 59

Na osnovu odluke o dodjeli službenog stana, Izvršni direktor Društva sa zaposlenim zaključuje ugovor o zakupu na određeno vrijeme.

Član 60

Prestankom obavljanja poslova iz člana 58 ili kada u toku obavljanja tih poslova zaposleni kojem je dat na korišćenje stan za službene potrebe ili njegov bračni drug riješi stambene potrebe, dužan je da se iseli iz stana za službene potrebe u roku od 30 dana od dana prestanka obavljanja tih poslova ili rješavanja stambenih potreba i da preda stan u skladu sa uslovima utvrđenim ugovorom o zakupu.

Izuzetno od odredbe stava 1 ovog člana, zaposleni kojem je dat na korišćenje stan za službene potrebe neće biti iz istog iseljen u slučaju:

- da je ispunio uslov za odlazak u starosnu penziju, a u međuvremenu nije riješio stambenu potrebu dok mu se na odgovarajući način ne riješi stambena potreba i
- ako zaposlenog zadesi smrt za vrijeme dok obavlja poslove po osnovu kojih mu je dodijeljen službeni stan, njegova porodica ne može biti iseljena dok im se na odgovarajući način ne riješi stambena potreba po kriterijumima iz ovog Pravilnika.

VII ORGANI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 61

Organi za rješavanje stambenih potreba su:

- Komisija za rješavanje stambenih potreba i
- Odbor direktora.



Komisiju za rješavanje stambenih potreba (u daljem tekstu: Komisija), imenuje Odbor direktora na prijedlog Izvršnog direktora iz reda zaposlenih u Društvu na vrijeme od dvije godine.

Komisija se sastoji od pet članova koji između sebe biraju predsjednika.

Komisija radi u sjednicama i odlučuje većinom glasova ukupnog broja članova komisije.

Član 62

Komisija vrši sljedeće poslove:

Priprema i objavljuje oglas kojim obavještava zaposlene o načinu rješavanja stambenih potreba, raspoloživim sredstvima za rješavanje stambenih potreba, broju, površini, lokaciji i kategoriji raspoloživih stanova, rokovima za podnošenje zahtjeva za rješavanje stambenih potreba, potrebnoj dokumentaciji koja se podnosi uz zahtjev, prima prispjele zahtjeve i dokumentaciju i vrši provjeru tačnosti navoda u zahtjevima i validnosti priloženih dokumenata, utvrđuje rang listu reda prvenstva, objavljuje odluku o rang listi reda prvenstva, prima, obrađuje i prosleđuje Odboru direktora prigovore učesnika oglasa na utvrđenu odluku o rang listi reda prvenstva.

Član 63

Odbor direktora je drugostepeni organ koji odlučuje po prigovorima učesnika oglasa na objavljenu odluku o utvrđivanju rang liste reda prvenstva.

Odbor direktora po prigovoru može:

- odbaciti prigovor ukoliko je neblagovremen ili je podnijen od neovlašćenog lica,
- odbiti prigovor i potvrditi odluku ili
- usvojiti prigovor i preinačiti prvostepenu odluku.

Član 64

O radu komisije na sjednicama i o utvrđivanju činjenica na licu mjesta vode se zapisnici, koje potpisuje predsjednik Komisije i zapisničar, odnosno na licu mjesta član Komisije koga ona odredi.

Zapisnici se čuvaju kao trajna dokumentacija.

VIII POSTUPAK ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 65

Postupak za rješavanje stambenih potreba zaposlenih počinje donošenjem odluke Odbora direktora o objavljivanju oglasa na oglasnim tablama Društva.

Na osnovu odluke Odbora direktora o raspoloživim stanovima i sredstvima za dodjelu kredita ili drugom načinu rješavanja stambenih potreba zaposlenih u smislu člana 6 ovog Pravilnika, Komisija objavljuje oglas za rješavanje stambenih potreba.

Raspoloživim stanovima iz stava 2 ovog člana, smatraju se i stanovi koje zaposleni stave na raspolaganje Društvu i mogu biti predmetom raspodjele.

Član 66

Zaposleni koji ima neodgovarajući stan u svojini i ustupi ga Društvu, stiče pravo svojine na dodijeljenom stanu u odgovarajućoj površini, a preostali dio stana dodjeljuje mu se u zakup sa mogućnošću kupovine pod povoljnijim uslovima.



Član 67

Pisani zahtjev za rješavanje stambenih potreba zaposleni podnosi Komisiji u roku od 15 dana od dana objavljivanja oglasa na oglasnim tablama Društva.

Član 68

Uz zahtjev za rješavanje stambenih potreba zaposleni obavezno dostavlja:

- dokaz o mjestu i adresi stanovanja izdat od nadležnog organa,
- dokaz o vlasništvu objekta koji koristi na prijavljenoj adresi stanovanja i
- dokaz da zaposleni ili njegov bračni drug nijesu riješili stambene potrebe iz radnog odnosa.

Član 69

Uz zahtjev za rješavanje stambenih potreba dodjelom kredita, obavezno se dostavlja:

1. Za izgradnju stana, odnosno porodične stambene zgrade :

- dokaz o vlasništvu građevinske parcele na kojoj se objekat gradi,
- građevinska dozvola za objekat koji se gradi na urbanizovanom području, odnosno da se stambeni objekat nalazi van urbanističkog područja,
- dokaz o kreditnoj sposobnosti i
- drugi dokazi koji se zahtijevaju oglasom.

2. Za kupovinu stana, odnosno porodične stambene zgrade:

- dokaz o kreditnoj sposobnosti i
- drugi dokazi koji se zahtijevaju oglasom.

3. Za poboljšanje uslova stanovanja:

- predmjer i predračun radova sačinjen od strane stručne komisije Društva,
- za stanove u etažnoj svojini, odobrenje stambenog privrednog društva za izvođenje radova u skladu sa odlukom jedinice lokalne samouprave,
- dokaz o kreditnoj sposobnosti i
- drugi dokazi koji se zahtijevaju oglasom.

4. Za dodjelu placa za individualnu stambenu izgradnju:

- dokaz da zaposleni i njegov bračni drug nijesu riješili stambene potrebe u skladu sa članom 2 ovog Pravilnika i
- drugi dokazi koji se zahtijevaju oglasom.

5. Za rješavanje stambenih potreba udruživanjem sredstava sa drugim pravnim ili fizičkim licima u cilju zajedničkog rješavanja stambenih potreba zaposlenih:

- izjavu drugog privrednog društva, preduzetnika i drugog subjekta da je spremno da rješava stambene potrebe putem udruživanja u iznosu utvrđenom ovim Pravilnikom,
- dokaz o kreditnoj sposobnosti i
- drugi dokazi koji se zahtijevaju oglasom.

6. Za rješavanje stambenih potreba učešćem u programu-projektu rješavanja stambenih potreba van Društva:

- dokaz o aplikaciji (prijavi učešća) u projektu,
- izjava o kućnoj zajednici (broju članova porodičnog domaćinstva),
- izvodi iz lista nepokretnosti kao dokaz da podnosilac zahtjeva ili njegov bračni drug nemaju u posjedu stambenu jedinicu dobijenu shodno članu 2 ovog Pravilnika i
- drugi dokazi koji se zahtijevaju oglasom.



Zaposleni je dužan da uz zahtjev priloži i druge dokaze predviđene oglasom, koje po potrebi provjerava Komisija.

Zahtjev sa potrebnom dokumentacijom – dokazima dostavlja se u roku od 15 dana od dana objavljivanja oglasa Komisiji za rješavanje stambenih potreba.

Zahtjev koji bude podniet po isteku utvrđenog roka, Komisija će odbaciti kao neblagovremen.

Član 70

Po isteku roka za podnošenje zahtjeva, Komisija utvrđuje blagovremenost zahtjeva, vrši sravnjenje podataka iz zahtjeva sa podacima iz evidencije koju posjeduje, provjerava tačnost podataka iz zahtjeva u slučajevima gdje utvrdi da je to potrebno uvidom na licu mjesta i ovlaščena je, da u cilju utvrđivanja pravilnog činjeničnog stanja, pribavlja dokaze od nadležnih organa i službi u Društvu, državnih organa, organa jedinice lokalne samouprave i drugih privrednih subjekata.

Član 71

Zaposleni za kojeg se, u postupku rješavanja stambene potrebe, utvrdi da je dao netačne podatke u zahtjevu i dokazima predviđenim oglasom, ne uvrštava se na rang listu, odnosno isključuje se iz postupka rješavanja stambene potrebe.

Zaposleni za kojeg se, u postupku rješavanja stambene potrebe, utvrdi da, u smislu člana 2 ovog Pravilnika, ima riješene stambene potrebe, ne uvrštava se na rang listu, odnosno isključuje se iz postupka rješavanja stambene potrebe.

Sve činjenice koje su od značaja za utvrđivanje reda prvenstva za rješavanje stambenih potreba, cijene se na dan zaključenja oglasa.

Izmijenjene okolnosti u odnosu na kriterijum „postojeća stambena situacija“ uzimaju se u obzir do donošenja odluke o utvrđivanju konačne rang liste reda prvenstva.

Član 72

Po osnovu dostavljenih zahtjeva, Komisija utvrđuje posebne rang liste, prema načinima rješavanja stambenih potreba iz člana 6 ovog Pravilnika, primjenom kriterijuma predviđenih ovim Pravilnikom.

Komisija utvrđuje rang liste sabiranjem bodova po osnovu svih kriterijuma.

Odluka o rang listi reda prvenstva sadrži: naziv organa i pravni osnov za utvrđivanje rang liste, redni broj, ime i prezime podnosioca zahtjeva, broj bodova po svim kriterijumima, ukupan broj bodova, veličinu stana, pojedinačni iznos sredstava kredita koji se dodjeljuje kandidatima na rang listi, odnosno strukturu i veličinu stana koji se daje na korišćenje, površinu i lokaciju placa za individualnu stambenu izgradnju, rok na koji se stan daje na korišćenje, kad je rang lista utvrđena, kad je rang lista objavljena isticanjem na oglasnim tablama Društva i pouku o zaštiti prava.

Član 73

Podnosilac zahtjeva koji nije zadovoljan odlukom o utvrđenoj rang listi može uložiti prigovor Odboru direktora, putem Komisije, u roku od 15 dana od dana objavljivanja odluke o utvrđenoj rang listi na oglasnim tablama Društva.

Odbor direktora, u roku od 30 dana po prijemu prigovora, donosi konačnu odluku o rang listi reda prvenstva i pojedinačne odluke o rješavanju stambene potrebe učesnika oglasa.



Odluka iz stava 2 ovog člana je konačna i sadrži: naziv organa i pravni osnov donošenja, ime i prezime kandidata, redni broj na rang listi, broj bodova, veličinu, strukturu i lokaciju stana koji se dodjeljuje na korišćenje, iznos kredita koji se dodjeljuje, površinu i lokaciju placa za individualnu stambenu izgradnju, datum donošenja odluke o utvrđivanju konačne rang liste i pouku o mogućnosti sudske zaštite.

Ova Odluka se dostavlja svim učesnicima oglasa.

IX PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 74

Postupak rješavanja stambene potrebe započet po opštem aktu prije stupanja na snagu ovog Pravilnika okončaće se primjenom odredaba Pravilnika koji je važio u vrijeme pokretanja postupka za rješavanje stambene potrebe.

Zaposlenom, koji je do dana stupanja na snagu ovog Pravilnika, stambeno pitanje riješio dodjelom stana u zakup, dozvoljava se kupovina istog pod povoljnijim uslovima, na način utvrđen ovim Pravilnikom.

Zaposlenom iz stava 2 ovog člana, kojem krivicom Društva, nije omogućena kupovina stana pod povoljnijim uslovima, utvrđena cijena za kupovinu stana, shodno članu 13 ovog Pravilnika, umanjuje se za iznos uplaćene zakupnine.

Član 75

Na odnose koji nijesu regulisani ovim Pravilnikom, primjenjivaće se odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada i drugih zakonskih i podzakonskih akata.

Član 76

Izmjene i dopune Pravilnika vrše se na način i po postupku za njegovo donošenje.

Član 77

Tumačenje odredaba Pravilnika daje Odbor direktora Društva.

Član 78

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli u sjedištu Društva, a primjenjivaće se od 01.07.2013. godine.

Pravilnik iz stava 1 ovog člana objaviti na oglasnoj tabli u sjedištu Društva dana 21.06.2013. godine.

PREDSJEDNIK ODBORA DIREKTORA

dr Rešad Nuhodžić