

Na osnovu člana 32. Statuta DOO „Komunalno“ Tivat, Odbor direktora na sjednici održanoj dana 06.10.2015.godine, donosi

P R A V I L N I K O RJEŠAVANJU STAMBENIH POTREBA ZAPOSLENIH U DOO „KOMUNALNO“ TIVAT

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba zaposlenih u DOO „Komunalno“ Tivat (u daljem tekstu: Pravilnik), uređuju se uslovi, način i postupak za rješavanje stambenih potreba, utvrđuju kriterijumi, organi rješavanja kao i druga pitanja od značaja za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u DOO „Komunalno“ Tivat (u daljem tekstu: Društvo).

Član 2

Stambene potrebe zaposlenih utvrđuju se na osnovu evidencije o stambenim potrebama, koja se sačinjava na osnovu prethodno sprovedene ankete.

Rješavanje stambenih potreba zaposlenih ostvaruje se prema Planu rješavanja stambenih potreba zaposlenih (u daljem tekstu:Plan).

Plan donosi Odbor direktora, a na prijedlog Izvršnog direktora Društva.

Plan sadrži spisak zaposlenih koji nemaju stan, zaposlenih koji nemaju adekvatno zadovoljene stambene potrebe, načine i prioritete rješavanja stambenih potreba zaposlenih, sredstva za finansiranje, odnosno visinu i izvore sredstava koja će se u toku godine obezbjediti i raspored tih sredstava na pojedine načine zadovoljavanja stambenih potreba, a u skladu sa ovim Pravilnikom.

Član 3

Sredstva za rješavanje stambenih potreba obezbjeđuju se u skladu sa potrebama i mogućnostima iz slijedećih izvora:

- sredstava obezbijeđenih finansijskim planom Društva,
- ličnih sredstava zaposlenih,
- kredita,
- drugih sredstava namijenjenih za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Član 4

Pravo na rješavanje stambenih potreba ima zaposleni koji je u radnom odnosu na neodređeno vrijeme, pod uslovom da on, bračni drug odnosno lice koje sa podnosiocem zahtjeva živi u vanbračnoj zajednici i članovi njegovog porodičnog domaćinstva :

- nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Crne Gore;
- ima stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini neodgovarajuće površine ili neadekvatnih uslova stanovanja

Pravo na rješavanje stambene potrebe u skladu sa ovim Pravilnikom ima i supružnik ili lice koje sa zaposlenim živi u vanbračnoj zajednici i djeca zaposlenog koji izgubi život u vršenju službene dužnosti ili povodom vršenja službene dužnosti ako nemaju riješenu stambenu potrebu i supružnik ili lice koje sa zaposlenim živi u vanbračnoj zajednici i njegova djeca u slučaju smrti zaposlenog koji je podnio zahtjev za rješavanje stambene potrebe.

Član 5

Pravo na rješavanje stambene potrebe, u smislu odredaba ovog Pravilnika, nema zaposleni, u slučaju kada je on, bračni drug odnosno lice koje sa podnosiocem zahtjeva živi u vanbračnoj zajednici i članovi njegovog porodičnog domaćinstva u posljednjih 5 godina otuđio stan ili porodičnu stambenu zgradu odgovarajuće površine na teritoriji opštine Tivat ili na udaljenosti do 30 km od mjesta rada.

II NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 6

Zaposleni u Društvu može da rješava svoju stambenu potrebu na jedan od slijedećih načina :

1. kupovinom stana pod povoljnijim uslovima
2. kupovinom stana preko CFSSI ili kroz druge programe rješavanja stambenog pitanja
3. dodjelom kredita za izgradnju stana/porodične stambene zgrade, dodjelom kredita za kupovinu stana/porodične stambene zgrade, dodjelom kredita za poboljšanje uslova stanovanja
4. zamjenom stana
5. dodjelom građevinskog zemljišta za individualno rješavanje stambene potrebe.

Stambenu potrebu zaposleni može rješavati samo na jedan od načina predviđenih stavom 1 ovog člana po svom izboru, s tim što se smatra da se opredijelio za onaj način rješavanja stambenih potreba, ako je po bilo kojem osnovu, a u vezi ranijih odluka ostvario određena prava .

Član 7

Lice kome je od strane Društva dodijeljen stan primjenom kriterijuma iz ovog pravilnika, dužno je neodgovarajući stan koji već posjeduje u svojini da prenese u vlasništvo Društva, isti isprazni od lica i stvari, pri čemu će se ugovorom o zamjeni stanova urediti međusobna prava i obaveze.

Član 8

Licu iz člana 1 ovog Pravilnika može se 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:

1. za samca garsonjera ,
2. za dva člana porodice, jednosoban ili jednoiposoban stan ,
3. za tri člana porodice, dvosoban ili dvoiposoban stan,
4. za četiri člana porodice, dvoiposoban ili trosoban stan ,
5. za pet ili više članova porodice, troiposoban ili četvorosoban

Članovima porodičnog domaćinstva smatraju se:

- bračni drug odnosno lice koje sa podnosiocem zahtjeva živi u vanbračnoj zajednici ,
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena i pastorčad ,
- druga lica koja je podnosilac zahtjeva , njegov bračni drug dužan da po zakonu o porodičnim odnosima izdržava a koji sa njim stanuju u istom stanu odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

Svojstvo člana porodičnog domaćinstva i vanbračne zajednice dokazuje se izjavom ovjerenom kod notara, a u slučaju bilo kakve sumnje komisija može utvrđivati činjenično stanje izlaskom na lice mjesta ili tražiti i dodatne dokaze.

KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 9

U postupku rješavanja stambenih potreba zaposlenih primjenjuju se sledeći kriterijumi:

- postojeća stambena situacija,
- radni staž
- značaj poslova,
- broj članova porodičnog domaćinstva

Član 10

Postojeća stambena situacija vrednuje se:

1. Zaposleni koji nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini i to :

živi kao podstanar..... 25 bodova
živi kod roditelja ili srodnika zaključno sa III nasljednim redom.... 20 bodova,

2. Ako zaposleni ili član njegovog porodičnog domaćinstva ima u svojini stan, odnosno stambenu zgradu neodgovarajuće površine pripada mu:

-ako po članu porodičnog domaćinstva ima do 8 m².....15 bodova
-ako po članu porodičnog domaćinstva ima do 10 m²12,5 bodova
-ako po članu porodičnog domaćinstva ima do 14 m²7,5 bodova
-ako po članu porodičnog domaćinstva ima do 16 m²5 bodova

Podstanarom u smislu ove odluke smatra se zaposleni koji ima svojstvo podstanara najmanje godinu dana prije objavljivanja oglasa. Svojstvo podstanara dokazuje se ugovorom o podstanarskom odnosu ovjerenim od strane nadležnog organa, kopijom uplatnice o plaćenju stanarini ili izjavom podnosioca zahtjeva ovjerenom kod notara uz utvrđivanje stvarnog činjeničnog stanja od strane komisije za stambena pitanja, izlaskom na lice mjesta

Član 11

Radni staž vrednuje na način da se

- zaposlenom koji ima do 10 godina radnog staža za svaku punu godinu radnog staža navršenu do dana zaključenja oglasa dodjeljuje se 0,5 bodova

- zaposlenom koji ima do 20 godina radnog staža za svaku punu godinu radnog staža do 10 godina navršenu do zaključenja oglasa dodjeljuje se 0,5 bodova, a za svaku punu godinu radnog staža od 10-20 godina navršenih do dana zaključenja oglasa dodjeljuje se 1 bod

-zaposlenom koji ima preko 20 godina radnog staža za svaku punu godinu radnog staža do 10 godina dodjeljuje se 0,5 bodova, za svaku punu godinu radnog staža od 10 do 20 godina dodjeljuje se 1 bod a za svaku punu godinu radnog staža preko 20 godina navršenu do dana zaključenja oglasa dodjeljuje se 1,5 bod.

Član 12

Značaj poslova vrednuje se na način kako slijedi:

- za poslove vrednovane koeficijentom 1.00 do 1.57	4.68 bodova
- za poslove vrednovane koeficijentom 1.58 do 1.97	5.72 bodova
- za poslove vrednovane koeficijentom 1.98 do 2.19	6.90 bodova
- za poslove vrednovane koeficijentom 2.20 do 2.40	7.54 bodova
- za poslove vrednovane koeficijentom 2.41 do 2.54	10.02 bodova
- za poslove vrednovane koeficijentom 2.55 do 2.90	14.04 bodova
- za poslove vrednovane koeficijentom 2.91 do 3.15	19.80 bodova
- za poslove vrednovane koeficijentom 3.16 do 3.55	23.60 bodova

Značaj poslova utvrđuje se prema poslovima koje je zaposleni obavljao na dan raspisivanja oglasa, a prema vrijednosti poslova izraženih u koeficijentu.

Član 13

Broj članova porodičnog domaćinstva vrednuje se sa najviše 20 bodova i to:

- porodično domaćinstvo do 2 člana 5 bodova
- porodično domaćinstvo od 3 člana 10 bodova
- porodično domaćinstvo od 4 člana 15 bodova
- porodično domaćinstvo od 5 i više članova 20 bodova

Član 14

Veličina stana koji se daje zaposlenom određuje se prema broju članova porodičnog domaćinstva u skladu sa članom 8. Ovog Pravilnika.

Član 15

Zaposlenom se može dati na korišćenje stan manji od stana koji mu pripada po odredbama člana 8 ovog Pravilnika ako se o tome izjasni pisanim putem.

Član porodičnog domaćinstva, u slučaju smrti zaposlenog koji je podnio zahtjev za rješavanje stambenog pitanja, ima pravo na rješavanje stambene potrebe u skladu sa kriterijumima ovog Pravilnika.

Član 16

Ukoliko dva ili više podnosilaca zahtjeva prilikom utvrđivanja rang liste, imaju isti broj bodova, prioritet za rješavanje stambenog pitanja ima podnosilac zahtjeva sa utvrđenim invaliditetom, ili ako podnosilac zahtjeva ima člana porodičnog domaćinstva sa utvrđenim invaliditetom, odnosno posebnim potrebama, a zatim se prioritet određuje prema redosledu kriterijuma utvrđenim u članu 9 ovog Pravilnika.

POVOLJNIJI USLOVI ZA KUPOVINU STANA

Član 17

Povoljniji uslovi za kupovinu stana u smislu člana 6. stav 1. tačka 1. ovog Pravilnika su:

- 1) Kupovina stana na rate, sa rokom otplate u trajanju od 20 godina sa kamatom od 2% na godišnjem nivou
- 2) Umanjenje kupoprodajne cijene stana u skladu sa članom 19 ovog Pravilnika.

Član 18

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 utvrdiće stručna komisija formirana rješenjem Odbora direktora.

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

Član 19

Cijena stana utvrđena u skladu sa prehodnim članom umanjuje se :

- a) za svaku godinu radnog staža **5%**,
- b) za lica koja su bili obveznici plaćanja doprinosa za stambenu izgradnju za svaku godinu radnog staža **3 %**,

Ukupno umanjenje po osnovu tačaka a. i b. iz stava 1 ovog člana ne može iznositi više od **80%** tržišne cijene stana.

Član 20

Zaposleni koji 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 i da o tome podnese pisani dokaz vlasniku stana.

KUPOVINA STANA PREKO CFSSI I KROZ DRUGE SLIČNE PROGRAME

Član 21

Kupovinom stana pod povoljnijim uslovima smatra se i kupovina stana u okviru zajedničkog projekta izgradnje stambenih objekata u kojima opština učestvuje sa Crnogorskim fondom za solidarnu stambenu izgradnju ili kroz druge projekte a kroz obezbjeđenje zemljišta i oslobađanjem od plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od strane opštine .

Povoljniji uslovi za kupovinu stana kod Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju za lica iz člana 1 ovog Pravilnika mogu biti i kroz obezbjeđivanje bespovratnih sredstava kao učešće Društva u visini **do 30%** od prodajne cijene stana, a do 50% od prodajne cijene stana za lica (podnosiocje zahtjeva) sa invaliditetom ili koji imaju članove porodičnog domaćinstva sa utvrđenim invaliditetom ili sa posebnim potrebama, u skladu sa posebnom odlukom Odbora direktora.

Preostali iznos prodajne cijene stana , u slučaju primjene stava 2 ovog člana lica iz člana 1 ovog Pravilnika plaćaju Crnogorskom fondu u skladu sa uslovima koji budu utvrđeni Ugovorom.

Ukoliko lice koje je kupilo stan pod povoljnijim uslovima, u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupovini, isti otuđi drugom licu, dužno je da Opštini Tivat plati razliku u cijeni i naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Raspodjelu stanova izgrađenih od strane Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju, sprovodi Komisija za stambena pitanja iz člana 40. ovog Pravilnika na način i po postupku utvrđenim ovim Pravilnikom.

DODJELA KREDITA

Član 22

Zaposlenom se može dodijeliti kredit:

1. za izgradnju ili kupovinu stana u svojini
2. za pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu,
3. kao učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke,
4. za poboljšanje uslova stanovanja
5. Za kupovinu građevinskog zemljišta za izgradnju stana ili porodične stambene zgrade
6. Za zajedničko rješavanje stambene potrebe po osnovu udruživanja sredstava
7. Za izmirenje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 23

Kredit za izgradnju ili kupovinu stana u svojini odnosno učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke zaposlenom može se dati najviše do vrijednosti od 18 m² po članu porodičnog domaćinstva .

Izuzetno od stava 1 ovog člana, samcu se može dati kredit za izgradnju ili kupovinu stana odnosno učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke , najviše u vrijednosti od 25 m² .

Član 24

Vrijednost stana iz prethodnog člana utvrđuje se po prosječnoj tržišnoj vrijednosti stana u Crnoj Gori prema podacima nadležnog organa za statistiku za godinu u kojoj se kredit dodjeljuje.

Član 25

Visina kredita radi pretvaranja zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu u skladu sa Zakonom, može se odobriti u visini predračunske vrijednosti građevinskih i građevinsko zanatskih radova

Cijenu građevinskih i zanatskih radova po 1m² prostora i prosječnu tržišnu vrijednost stana pribavlja stručna komisija iz člana 18 ovog Pravilnika

Član 26

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 8 ovog Pravilnika.

Dodjela kredita za poboljšanje uslova stanovanja

Član 27

Kredit za poboljšanje uslova stanovanja može se dodijeliti zaposlenom pod uslovom da on ili njegov bračni drug odnosno član porodičnog domaćinstva posjeduje stan odnosno porodičnu stambenu zgradu neodgovarajuće površine ili neadekvatnih uslova stanovanja.

Poboljšanje uslova stanovanja podrazumijeva:

- proširenje stambenog prostora u skladu sa članom 8. ovog Pravilnika.
- adaptaciju odnosno rekonstrukciju stambenog prostora

Adaptacija odnosno rekonstrukcija porodične stambene zgrade ili stana u stambenoj zgradi u cilju otklanjanja nedostataka koji tu stambenu jedinicu čine neadekvatnom za stanovanje i to:

- ako je na porodičnoj stambenoj zgradi potrebna dogradnja, popravka ili zamjena pojedinih djelova zbog dotrajalosti (fasade, krovne konstrukcije , izolacije, stolarije, podova, sanitarnog čvora , instalacija)
- ako je na stanu potrebno izvršiti popravku ili zamjenu pojedinih djelova zbog dotrajalosti (podova, stolarije, sanitarnog čvora , instalacija i sl.)

Kredit se može dati i za neke druge radove kojima se obezbjeđuju osnovni higijensko zdravstveni uslovi stanovanja i drugi slični radovi koji se u smislu zakona o uređenju prostora imaju smatrati pod adaptacijom / rekonstrukcijom porodične stambene zgrade odnosno stana .

Član 28

Visina kredita za poboljšanje uslova stanovanja određuje se prema vrsti, obimu i vrijednosti radova potrebnih za poboljšanje uslova stanovanja prema predračunu radova ovjerenog od ovlaštenog lica.

Kredit iz prethodnog stava ne može biti veći od 15.000 eura, a dodjeljuje se u skladu sa Planom iz člana 2 ovog pravilnika.

Član 29

Kredit se dodjeljuje pod sledećim uslovima:

- 1.za izgradnju ili kupovinu stana u svojini sa rokom vraćanja do 20 godina,
- 2.za pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu - sa rokom vraćanja do 20 godina,
- 3.kao učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke na period do 10 godina
- 4.za poboljšanje uslova stanovanja za period do 10 godina.
- 5.Za kupovinu zemljišta za izgradnju stana ili porodične stambene zgrade za period do 20 godina
- 6.Za izmirenje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stana ili porodične stambene zgrade za period od 20 godina
- 7.Za zajedničko rješavanje stambene potrebe na osnovu udruživanja sredstava za period od 15 godina

Kreditna sredstva dodjeljuju se sa kamatnom stopom od 2% na godišnjem nivou.

Kreditna obaveza zaposlenog umanjuje se za svaku godinu radnog staža 5 %, odnosno za svaku godinu za koju je zaposleni bio obveznik plaćanja doprinosa za stambenu izgradnju 3 %, ali tako da ukupno umanjenje prilikom dodjele kredita ne može iznositi više od 80% vrijednosti dodijeljenog kredita.

Član 30

Dokazi koje treba obezbijediti za dodjelu kredita su sledeći:

1. Za izgradnju stana ili stambene zgrade u svojini:
 - da posjeduje građevinsku dozvolu
 - da ranije nije koristio maksimalni iznos kredita za istu namjenu
 - uvjerenje nadležnog organa da on ili njegov bračni drug nemaju stan odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini.
2. Za kupovinu stana ili stambene zgrade:
 - uvjerenje nadležnog organa da on ili njegov bračni drug nemaju stan odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini.
 - da je lice zaključilo ugovor ili predugovor o kupovini.
3. Za pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu,
 - da posjeduje građevinsku dozvolu.
4. Za poboljšanje uslova stanovanja
 - da zaposleni ili njegov bračni drug posjeduje dokaz o vlasništvu stana /porodične stambene zgrade
5. Za učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke:
 - da lice posjeduje potrebnu dokumentaciju iz prethodnih tačaka 1. 2. 3. u zavisnosti od toga u koju svrhu se stambeni kredit traži.
6. Za izmirenje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
 - da ima izdate UTU uslove i izrađen glavni projekat za izgradnju kuće /stana.

Član 31

Korisnik kredita kojem se dodjeljuje kredit u iznosu do 10.000,00 € ima obavezu da prije potpisivanja ugovora iz člana 32 ovog Pravilnika dostavi sledeću dokumentaciju, kao sredstvo obezbijeđenja urednog vraćanja kredita:

- administrativnu zabranu na platu korisnika kredita;
- administrativnu zabranu za dva kreditno sposobna žiranta;
- mjenicu sa mjeničnim ovlašćenjem.

Korisnik kredita kojem se dodjeljuje kredit u iznosu preko 10.000,00 € ima obavezu da prije potpisivanja ugovora dostavi dokumentaciju iz stava 1. ovog člana.

Korisniku kredita iz stava 2 ovog člana upisuje se i hipoteka na njegovim nepokretnostima u visini iznosa kredita, s tim što će se kao prvo sredstvo obezbijeđenja aktivirati sredstva obezbijeđenja iz stava 1. ovog člana.

U slučaju da korisnik kredita iz stava 2. ovog člana nema nepokretnosti, hipoteka se može upisati u visini iznosa kredita na nepokretnosti trećeg lica, na osnovu njegove izjave ovjerene kod nadležnog suda.

Ukoliko je kreditno umanjenje , na osnovu uslova propisanih članom 29. stav.3., toliko da ga korisnik kredita može vratiti jednokratno, na korisniku kredita je izbor da li će dostavljati dokumentaciju predviđenu ovim članom kao sredstva urednog vraćanja kredita ili će preostali iznos kredita isplatiti u cjelini prilikom potpisivanja ugovora o kreditu u kom slučaju je oslobođen obaveze dostavljanja dokumentacije kao sredstva obezbjeđenja vraćanja kredita.

Član 32

Međusobna prava i obaveze u vezi sa dodjelom kredita bliže se uređuju posebnim ugovorom, u skladu sa ovim Pravilnikom i Zakonom.

Član 33

Kredit se isplaćuje Korisniku kredita jednokratno.

Ugovor o kreditu se može raskinuti:

- ako nastupi viša sila uslijed koje se kredit ne može realizovati,
- ako korisnik kredita ne otpočne korišćenje u roku određenom odlukom o dodjeli kredita, ili ako se kredit koristi u nenamjenske svrhe,
- ako se ne plate tri uzastopne rate

Ako se ugovor raskine krivicom jedne od ugovornih strana ista je dužna da naknadi pričinjenu štetu.

UDRUŽIVANJE SREDSTAVA

Član 34

Društvo može udruživati sredstva za rješavanje stambenog pitanja sa drugim pravnim licima u kojima je zaposlen bračni drug zaposlenog pod slijedećim uslovima.

-da drugi zainteresovani pravni subjekt u kojem radi bračni drug zaposlenog donese odluku o obezbjeđivanju iznosa od najmanje 50 % sredstava potrebnih za rješavanje stambene potrebe.

-da je zaposleni u Društvu ostvario pravo prvenstva na odgovarajućoj rang listi saglasno kriterijumima utvrđenim ovim Pravilnikom.

-da zaposleni na ovaj način rješava svoju stambenu potrebu.

Član 35

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

- da zaposleni obezbijedi iznos od 50 % ukupnih sredstava potrebnih za rješavanje stambene potrebe u skladu sa članom 9. ovog Pravilnika.
- da je zaposleni ostvario pravo prvenstva na odgovarajućoj rang listi , saglasno kriterijumima utvrđenih ovim Pravilnikom.

Član 36

Zaposlenom koji rješava stambeno pitanje u skladu sa odredbama člana 34. i 35 sredstva se dodjeljuju u vidu stambenog kredita koji će se realizovati nakon što se sa udruziocem sredstava zaključi ugovor o udruživanju sredstava radi zajedničkog rješavanja stambenog pitanja .

Član 37

Kreditna obaveza zaposlenog koji rješava stambeno pitanje udruživanjem sredstava utvrđuje se skladu sa članom 29 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.

ZAMJENA STANA

Član 38

Zaposleni koji posjeduje stan ili porodičnu stambenu zgradu bez tereta , a **neodgovarajuće** površine može riješiti svoje stambenu potrebu putem zamjene tog stana / porodične stambene zgrade sa stanom koji je u svojini Društva pod uslovom utvrđenim ugovorom o zamjeni.

Zaposleni je dužan da stan koji posjeduje u svojini, a koji zamjenjuje, stavi na raspolaganje Društvu, što će se regulisati ugovorom o zamjeni stanova iz stava 1. ovog člana.

Iznos vrijednosti stanova, shodno tržišnim uslovima, utvrđuje stručna komisija iz člana 19. ovog Pravilnika.

DODJELA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 39

Pravo na dodjelu građevinskog zemljišta ima zaposleni ukoliko ispunjava uslove iz člana 4 ovog Pravilnika.

Građevinsko zemljište se dodjeljuje u vlasništvo i smatra se učešćem Društva u rješavanju stambene potrebe

III POSTUPAK ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 40

O rješavanju stambenih potreba zaposlenih odlučuje Komisija za rješavanje stambenih potreba zaposlenih (u daljem tekstu Komisija).

Komisija ima predsjednika i 4 člana.

Predsjednika i 3 člana Komisije imenuje Odbor direktora iz reda zaposlenih, a jednog člana određuje Sindikat Društva, s tim da jedan član Komisije mora biti diplomirani pravnik.

Mandat Komisije traje 2 godine.

Član Komisije ne može biti zaposleni koji je učesnik oglasa za rješavanje stambenih potreba.

Član 41

O pitanjima iz svog djelokruga Komisija odlučuje većinom glasova ukupnog broja članova.

Komisija iz prethodnog člana donosi Poslovnik o radu kojim se bliže uređuju pitanja vezana za način rada i odlučivanja.

Član 42

Postupak za rješavanje stambenih potreba zaposlenih pokreće Komisija oglašavanjem raspoloživih stanova, odnosno sredstava za dodjelu kredita i građevinskih placeva u roku od 5 dana od dana dobijanja obavještenja iz stava 2.ovog člana.

Obavještenje o raspoloživim stanovima, odnosno iznosu sredstava za dodjelu kredita, broju građevinskih placeva i visini sredstava za udruživanje, komisiji dostavlja Odbor direktora odmah nakon donošenja Plana iz člana 2. Ovog Pravilnika.

Član 43

Oglas za rješavanje stambenih potreba sadži naročito:

- podatke o raspoloživim stanovima (kupovina pod povoljnijim uslovima),
- podatke o visini tržišne cijene m² stambenog prostora
- broj građevinskih placeva koji će se dodijeliti ,
- iznos sredstava za dodjelu kredita,
- iznos sredstava za udruživanje sa drugim subjektima,
- naziv dokumenata koja se prilažu uz zahtjev,
- rok za podnošenje zahtjeva za oglas,
- datum objavljivanja oglasa i vrijeme trajanja oglasa.

Član 44

Zahtjev za rješavanje stambenog pitanja podnosi se u roku od 15 dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli Društva.

Zahtjev za rješavanje stambenog pitanja podnosi se na odgovarajućem obrascu, a u prilogu se dostavljaju dokazi na osnovu kojih se utvrđuje postojeća stambena situacija, broj članova porodičnog domaćinstva, kao i svi navedeni podaci iz oglasa koje treba priložiti u zavisnosti od iskazanog načina za rješavanje stambenih potreba.

Član 45

Po isteku roka za podnošenje zahtjeva, Komisija utvrđuje blagovremenost zahtjeva, ocjenjuje i utvrđuje da li su priloženi svi potrebni i valjani dokazi iz oglasa, provjerava tačnost podataka iz zahtjeva, a u slučajevima gdje utvrdi da je potrebno uvidom na lice mjesta.Komisija je ovlašćena da u cilju utvrđivanja pravilnog činjeničnog stanja, pribavlja dokaze od nadležnih organa i službi, državnih organa ili organa lokalne uprave.Na osnovu priložene dokumentacije i dokaza utvrđuje se osnovanost zahtjeva i vrši se bodovanje po pojedinim kriterijumima za utvrđivanje prioriteta.

Član 46

Zahtjev za rješavanje stambenih potreba neće se uzeti u razmatranje ukoliko sadrži nepotpune podatke ili se oni ne podnesu u roku utvrđenom oglasom ili u dopunskom roku.

Lice koji dostavi netačne podatke, isključuje se iz postupka rješavanja stambenog pitanja.

Član 47

Ako je zahtjev za rješavanje stambene potrebe nerazumljiv i ne sadrži bitne podatke o činjenicama za rješavanje, podnositelj prijave će se obavijestiti da je ispravi, odnosno dopuni u roku od 3 dana od dana prijema obavještenja.

Prijava na oglas smatraće se povučenom ukoliko je podnositelj ne ispravi, odnosno ne dopuni potrebnim podacima, u kojem slučaju će komisija donijeti rješenje po obustavi postupka po podnijetoj prijavi.

Član 48

Komisija će rješenjem odbaciti neblagovremene prijave.

Član 49

Komisija je dužna da po osnovu dostavljenih zahtjeva utvrdi posebne rang liste prema načinu rješavanja stambenih potreba zaposlenih, primjenom kriterijuma propisanih članom 9. ovog Pravilnika.

Član 50

Komisija je dužna da sačini odluku o utvrđivanju posebnih rang lista u roku od 30 dana od dana zaključenja oglasa.

Odluka iz stava 1 ovog člana ističe se na oglasnoj tabli i dostavlja svakom učesniku na oglasu.

Član 51

Na odluku iz prethodnog člana svaki učesnik oglasa može izjaviti prigovor Komisiji u roku od 8 (osam) dana od dana objavljivanja rang liste.

Komisija je dužna da odluči po prigovoru u roku od 8(osam) dana od dana podnošenja prigovora.

Okolnosti koje mogu uticati na utvrđivanje redoslijeda, uzimaju se u obzir do donošenja konačne rang liste

Član 52

Utvrđena rang lista je konačna nakon isteka roka za podnošenje prigovora kada isti nije podnešen, odnosno dostavljanjem rješenja po podnesenom prigovoru.

Na osnovu konačne rang liste, Komisija donosi odluku o dodjeli stanova, odnosno kredita i pojedinačna rješenja.

Odluku o dodjeli stanova/kredita komisija je dužna dostaviti svim učesnicima oglasa.

Član 53

Ugovor o rješavanju stambene potrebe zaposlenog i ugovor o hipoteci priprema Služba za pravne i opšte poslove u skladu sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosno svojinsko pravni odnosi, izuzev u slučaju rješavanja stambenih pitanja preko CFSSI na koji su prenijeta prava sklapanja ugovora o kupovini stana pod povoljnim uslovima sa zaposlenim u javnim službama.

Član 54

Postupak za rješavanje stambenih potreba službenika Komisija je dužna da završi u roku 90 dana od dana objavljivanja oglasa.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 55

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

Član 56

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana donošenja, i biće objavljen na oglasnoj tabli Društva.

PREDSJEDNIK ODBORA DIREKTORA

Mr.Ranko Bošković dipl.ing



(Handwritten signature of Mr. Ranko Bošković)