

07/04
07/04
A. M. J.

Na osnovu člana 25 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Sl. List CG", br. 04/01; 40/11 i 01/14) i člana 32, 45 i 52 Statuta društva sa ograničenom odgovornošću "Sportski objekti" Podgorica, Odbor direktora Društva, na sjednici održanoj dana 22.02.2019. godine donio je

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

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba zaposlenih (u daljem tekstu: Pravilnik), društva sa ograničenom odgovornošću „Sportski objekti“ Podgorica (u daljem tekstu: Društvo), uređuju se uslovi i način rješavanja stambenih potreba zaposlenih, kriterijumi za rješavanje stambenih potreba, organi i postupak rješavanja, kao i druga pitanja od značaja za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Član 2

Polazeći od potreba i finansijskih mogućnosti, a u cilju planskog rješavanja stambenih potreba zaposlenih Odbor direktora Društva, na prijedlog Izvršnog direktora, donosi Plan rješavanja stambenih potreba zaposlenih.

Plan iz stava 1 ovog člana sadrži način rješavanja stambenih potreba zaposlenih, broj, površinu i strukturu stanova koji će se obezbijediti za rješavanje stambenih potreba zaposlenih, kao i iznos sredstava koji će se usmjeriti za dodjelu kredita za rješavanje stambenih potreba.

Član 3

Sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih obezbjeđuju se iz:

- sredstava zakupa, otkupa i prodaje stanova;
- namjenskih sredstava izdvojenih iz dobiti Društva;
- sredstava otplaćenih anuiteta po datim kreditima zaposlenim;
- iz bankarskih kredita;
- sredstava koja su data u depozit banke radi podizanja kredita za stambenu izgradnju;
- ličnih sredstava zaposlenih; i
- drugih sredstava Društva ili Osnivača namijenjenih za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Odluke o kreditnom zaduženju, kao i Odluku o izdvajanju sredstava iz dobiti Društva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih donosi Odbor direktora Društva na prijedlog Izvršnog direktora.

II USLOVI I NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Uslovi rješavanja stambenih potreba

Član 4

Pravo na rješavanje stambene potrebe ima zaposleni koji nema riješenu stambenu potrebu ili je tu potrebu nedovoljno riješio na teritoriji Glavnog grada i gradskih opština.

Član 5

Zaposleni nema riješenu stambenu potrebu ako:

- nema stan odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Glavnog grada i gradskih opština.;
- nema odgovarajući stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji Glavnog grada i gradskih opština.

Pod odgovarajućim stanom u smislu stava 1 ovog člana podrazumijeva se stan čija je površina po članu porodičnog domaćinstva za samca 30 m² i za svakog sledećeg člana po 15 m², a najviše 90 m².

Član 6

Članovi porodičnog domaćinstva u smislu ovog Pravilnika su: bračni, odnosno vanbračni drug, djeca i drugi članovi porodičnog domaćinstva koje zaposleni ima obavezu da izdržava, u skladu sa Zakonom kojim su uređeni porodični odnosi.

Član 7

Pravo na rješavanje stambene potrebe ima i zaposleni koji ima stan koji ne obezbeđuje ni minimalne uslove stanovanja - stan van kategorije (mračni, vlažni, stanovi sagrađeni od lošeg materijala, trošni i dotrajali stanovi i sl.).

Uslovnost stana iz stava 1 ovog člana, cijeni Komisija za stambena pitanja, na način što se svi ovi uslovi uzimaju kumulativno.

Način rješavanja stambenih potreba

Član 8

U skladu sa ovim Pravilnikom zaposleni mogu rješavati svoje stambene potrebe:

- dodjelom stana u zakup;
- dodjelom stana u zakup sa mogućnošću otkupa pod povoljnijim uslovima;
- kupovinom stana pod povoljnijim uslovima;
- dodjelom stambenih kredita za izgradnju, kupovinu stana i poboljšanja uslova stanovanja;
- zamjenom stana i
- udruživanjem sredstava za stambenu izgradnju Društva sa drugim pravnim licima i ličnih sredstava sa sredstvima Društva.

Pod poboljšanjem uslova stanovanja iz stava 1 alineja 4 ovog člana podrazumijeva se proširenje stambenog prostora, adaptacija ili rekonstrukcija stambenog prostora u smislu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Zakup stana

Član 9

U slučaju rješavanja stambenih potreba zakupom stana međusobna prava i obaveze Društva i zaposlenog po osnovu zakupa uređuju se ugovorom o zakupu.

Visina zakupnine po m² stambenog prostora utvrđuje se u iznosu od 0,5 % minimalne zarade u skladu sa opštim propisima o radu.



Ugovor o zakupu stana zaključuju Izvršni direktor i zaposleni.

Zakup sa mogućnošću otkupa pod povoljnijim uslovima

Član 10

Pod povoljnijim uslovima za otkup stana u slučaju iz člana 8 stav 1 alineja 2 ovog Pravilnika podrazumijeva se umanjenje tržišne cijene zakupljenog stana u procentu od po 5 % za svaku navršenu godinu radnog staža i umanjenje u procentu od 2 % za svaku godinu po osnovu starosti zgrade.

Umanjenja po osnovima iz stava 1 ovog člana mogu iznositi najviše do 80% tržišne cijene stana prema podacima javne službe Glavnog grada kojoj su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade.

Član 11

Otkup stana pod povoljnijim uslovima vrši se:

- obročnim otplatama cijene stana u trajanju najviše do 15 godina;
- umanjenje prodajne cijene za 30 % u slučaju njene isplate u cjelosti u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora.

Uplatom prve rate iz stava 1 alineja 1 ovog člana prestaje obaveza plaćanja zakupnine.

Na stanu koji se otkupljuje pod uslovima iz stava 1 alineja 1 ovog člana upisuje se hipoteka u korist Društva do otplate duga u cjelosti.

Kupovina stana pod povoljnijim uslovima

Član 12

Pod povoljnijim uslovima za kupovinu stana u slučaju iz člana 8 stav 1 alineja 3 ovog Pravilnika podrazumijeva se umanjenje tržišne cijene m² neto korisne stambene površine, za iznos građevinskog zemljišta i naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta što predstavlja učešće Osnivača.

Dodjela kredita

Član 13

Kredit se odobrava za:

- izgradnju ili kupovinu stana u svojini;
- učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke;
- pretvaranje zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu;
- poboljšanje uslova stanovanja.

Član 14

Iznos kredita koji se dodjeljuje zaposlenom ne može biti veći od vrijednosti odgovarajućeg stana u smislu član 5 stav 2 ovog Pravilnika.



Kredit u smislu člana 13 stav 1 alineja 1 ovog Pravilnika odobrava se najviše do 70% prosječne cijene 1m² stambene površine u Crnoj Gori prema podacima organa državne uprave nadležnog za poslove statistike.

Kredit u smislu člana 13 stav 1 alineja 2 utvrđuje se u procentu propisanom ovim članom u zavisnosti od namjene stambenog kredita kod banke.

Kredit u smislu iz člana 13 stav 1 alineja 3 i 4 odobrava se u iznosu od 50% predračunske vrijednosti radova.

Kontrolu predračunske vrijednosti radova iz stava 4 ovog člana vrši javna služba Glavnog grada kojoj su povjereni poslovi održavanja stambenih zgrada.

Član 15

Kredit se dodjeljuje pod uslovima propisanim članom 11 stav 1 alineja 1 ovog Pravilnika.

Izuzetno, kredit za poboljšanje uslova stanovanja dodjeljuje se na period do 10 godina.

Član 16

Korisniku kredita upisuje se hipoteka na nepokretnosti u svojini u visini iznosa kredita.

Ukoliko korisnik kredita nema nepokretnosti, upisuje mu se hipotekarni dug prvog reda ili primjenjuju druga sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Zamjena stana

Član 17

U slučaju rješavanja stambene potrebe zamjenom manjeg stana za odgovarajući u smislu člana 8 stav 1 alineja 5 ovog Pravilnika, primjenjuje se princip m² za m² površine koja se zamjenjuje.

Zaposleni kojem je dodijeljen odgovarajući stan primjenom kriterijuma iz ovog Pravilnika dužan je da stan koji već posjeduje u svojini prenese u vlasništvo Društva, pri čemu će se ugovorom o zamjeni stanova urediti međusobna prava i obaveze.

Na razliku u površini stanova iz stava 1 ovog člana primjenju se odredbe iz člana 9, 10 i 11 ovog Pravilnika.

Član 18

Udruživanje sredstava

Stambena potreba zaposlenog može se rješavati putem udruživanja sredstava za kupovinu stana sa drugim pravnim licem radi zajedničkog rješavanja stambene potrebe supružnika, kao i udruživanjem ličnih sredstava zaposlenog sa sredstvima Društva.



Član 19

U postupku za rješavanje stambenih potreba zaposlenih putem udruživanja sredstava, zaposleni je dužan da u roku trajanja oglasa dostavi odluku nadležnog organa drugog pravnog lica, sa dokazom o obezbjeđivanju sredstava, odnosno dokaz o obezbjeđivanju ličnih sredstava u visini od najmanje 50% potrebnih novčanih sredstava od vrijednosti konkretnog stana.

Dokazi iz prethodnog stava ne mogu biti stariji od 30 dana, računajući od dana objavljivanja oglasa.

Ukoliko zaposleni ne dostavi odluku iz prethodnog stava u propisanom roku ili pak ne obezbijedi lično učešće, smatraće se da ne ispunjava uslove za ovaj vid rješavanja stambene potrebe, bez obzira na utvrđeni red prvenstva.

Međusobna prava i obaveze koje proizilaze iz ovog vida rješavanja stambenih potreba, regulisaće se posebnim ugovorom.

III KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 20

Kriterijumi za rješavanje stambenih potreba su:

1. Postojeća stambena situacija,
2. Značaj radnog mjesta,
3. Radni staž,
4. Broj članova porodičnog domaćinstva,
5. Socijalni status.

Član 21

Po osnovu postojeće stambene situacije podnosiocu zahtjeva za rješavanje stambene potrebe, izraženo u bodovima, pripada:

- a) nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini.....40 bodova
- b) ima stan ili porodičnu stambenu zgradu van kategorije u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini ili stanuje kod roditelja ili roditelja bračnog druga..... 30 bodova
- c) ima stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini sa nedovoljnom stambenom površinom i to:
 - do 8 m² po članu porodičnog domaćinstva..... 20 bodova
 - od 8,01 do 10 m² po članu porodičnog domaćinstva..... 15 bodova
 - od 10,01 do 15 m² po članu porodičnog domaćinstva..... 10 bodova

Član 22

Značaj radnog mjesta vrednuje se prema ukupnom koeficijentu radnog mjesta na koje je zaposleni bio raspoređen na dan raspisivanja oglasa.



Broj bodova po ovom kriterijumu utvrđuje se na način što se koeficijent radnog mjesta množiti brojem 4 (četiri).

Član 23

Radni staž vrednuje se na način što zaposlenom za svaku navršenu godinu radnog staža pripada po 0,50 bodova.

Član 24

Za svakog člana porodičnog domaćinstva zaposlenom pripada po 3 boda, po članu domaćinstva.

Član 25

Zaposlenom pripada 5 bodova ukoliko je samohrani roditelj, lice sa invaliditetom ili u svom porodičnom domaćinstvu ima lice sa invaliditetom.

Pod samohranim roditeljem iz stava 1 ovog člana podrazumijeva se zaposleni koji sam vrši roditeljsko pravo u skladu sa zakonom.

Član 26

Ako dva ili više zaposlenih prilikom utvrđivanja rang liste za rješavanje stambenih potreba dobiju jednak broj bodova, prvenstvo za rješavanje stambenog pitanja određuje se prema redosljedu kriterijuma utvrđenih članom 20 ovog Pravilnika.

Član 27

Sve činjenice koje su od značaja za utvrđivanje rang liste za rješavanje stambenih potreba zaposlenih primjenom kriterijuma iz člana 20 ovog Pravilnika uzimaju se danom zaključenja oglasa, osim kriterijuma iz člana 22 ovog Pravilnika.

Član 28

Kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje rang lista odnose se i primjenjuju za sve načine rješavanja stambenih potreba utvrđenih u članu 8 ovog Pravilnika, izuzev rješavanja stambenih potreba bez oglašavanja.

IV ORGANI I POSTUPAK ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 29

O rješavanju stambenih pitanja zaposlenih u prvom stepenu odlučuje Komisija za stambene potrebe (u daljem tekstu: Komisija).

Komisiju za stambene potrebe sačinjavaju predsjednik i četiri člana.

Komisiju imenuje Odbor direktora Društva, na prijedlog Izvršnog direktora, na period od četiri godine.

Član 30

Komisija punovažno odlučuje ako njenom radu prisustvuje najmanje tri člana, a odluke donosi većinom glasova od ukupnog broja članova.

Član 31

Postupak za rješavanje stambenih potreba zaposlenih, za sve načine predviđene ovim Pravilnikom, osim za rješavanje stambenih potreba kadrova društva i zaposlenih čiji je rad od



posebnog značaja za poslovanje društva, pokreće se oglašavanjem raspoloživih sredstava i stanova.

Član 32

Oglas, u smislu prethodnog člana, raspisuje Komisija na prijedlog Izvršnog direktora Društva i ističe se na oglasnim tablama Društva.

Član 33

Oglas sadrži podatke o raspoloživim stanovima, odnosno visini sredstava za ostale vidove rješavanja stambenih pitanja i popis potrebne dokumentacije koju zaposleni treba da podnese uz zahtjev za rješavanje stambene potrebe.

Oglasi iz prethodnog stave sadrži sledeće podatke:

- broj, površinu i strukturu raspoloživih stanova;
- ukupani iznos sredstava opredijeljenih za kredite;
- namjenu za koju se odobreni kredit može dodijeliti;
- najveći iznos sredstava koji se može odobriti za pojedinu namjenu;
- povoljne uslove za vraćanje kredita;
- visinu kamatne stope;
- organ kojem se podnosi zahtjev;
- rok za podnošenje zahtjeva;
- dokaze koje je podnosilac dužan priložiti uz zahtjev; i
- druge neophodne činjenice i okolnosti.

Član 34

Uz zahtjev za rješavanje stambenih potreba prilažu se dokazi o ispunjavanju uslova propisanih oglasom.

Dokazi u smislu stava 1 ovog člana, zavisno od načina rješavanja stambenih potreba su:

- uvjerenje nadležnog organa da zaposleni i član njegovog porodičnog domaćinstva nemajustan,odnosno porodičnu stambenu zgradu, u svojinu susvojinu ili zajedničkoj svojinu na teritoriji na teritoriji Glavnog grada i gradskih opština;
- ugovor o zakupu stana, odnosno porodične stambene zgrade, ovjeren kod nadležnog organa , najmanje tri mjeseca prije raspisivanja oglasa;
- ovjereni izjava da zaposleni živi kod roditelja ili roditelja bračnog druga;
- list nepokretnosti za stan, porodičnu stambenu zgradu u svojinu , susvojinu ili zajedničkoj svojinu, neodgovarajuće strukture;
- predmjer i predračun radova za poboljšanje uslova stanovanja;
- ovjereni izjava pred nadležnim organom o broju članova porodičnog domaćinstva;
- dokaz da je zaposleni samohrani roditelj;
- ovjereni kopija rješenja nadležnog organa o utvrđivanju invaliditeta.

Ukoliko zaposleni konkuriše za dodjelu kredita za izgradnju ili rekonstrukciju stana, odnosno porodične stambene zgrade, pored dokaza iz stava 2 alineja 1, 4,5 ovog člana, dužan je da dostavi i :

- dokaz o pravu svojine na urbanističkoj parceli na području DUP-a;



-uvjerenje da se parcela nalazi van DUP-a, sa ovjerom nadležnog organa da se na istoj može graditi porodična stambena zgrada, ako je parcela van DUP-a
-ovjereni Glavni projekat sa predmjerom i predračunom radova.

Komisija provjerava tačnost dokaza iz stava 2 i 3 ovog člana.

Podnosilac zahtjeva koji radi povoljnijeg rangiranja dostavi Komisiji neistinite podatke, isključuje se iz postupka rješavanja stambenih potreba po raspisanom oglasu.

Ukoliko u toku postupka rješavanja stambenih potreba nastupi smrt podnosioca zahtjeva pravo na rješavanje stambene potrebe ima član porodičnog domaćinstva.

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

Član 35

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

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 ovlašćena je da u cilju utvrdjivanja pravilnog činjeničnog stanja pribavlja dokaze od nadležnih organa i službi u Društvu, državnih organa i organa jedinice lokalne samouprave.

Član 36

Na osnovu podnijetih zahtjeva, priloženih dokaza i drugih bitnih činjenica, Komisija utvrđuje red prvenstva, odnosno posebne rang liste za rješavanje stambenih potreba zaposlenih prema načinu rješavanja stambenih potreba o čemu se učesnici oglasa obavještavaju isticanjem rang listi na oglasnoj tabli društva.

Član 37

Učesnik oglasa ima pravo da u roku od 8 dana od dana objavljivanja rang liste podnese prigovor Odboru direktora Društva.

Odluka Odbora direktora Društva po prigovorima je konačna.

Ukoliko u ostavljenom roku nije bilo prigovora na utvrđenu rang listu, Odbor direktora Društva će proglasiti konačnost rang liste.

Član 38

Na osnovu konačne rang liste Komisija donosi pojedinačna rješenja o rješavanju stambenih potreba.

Primjerak rješenja dostavlja se zaposlenom na koga se odnosi, a ostali podnosioci zahtjeva o tome se obavještavaju preko oglasnih tabli Društva.

Član 39

Protiv pojedinačnog rješenja Komisije o rješavanju stambene potrebe učesnik oglasa ima pravo da podnese prigovor Odboru direktora Društva u roku od 8 dana od dana dostavljanja rješenja, odnosno isticanja obavještenja na oglasnim tablama.



Član 40

Odluka Odbora direktora Društva donijeta po prigovoru je konačna.

Na osnovu konačne odluke Izvršni direktor Društva donosi pojedinačna rješenja.

V RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA KADROVA OD POSEBNOG ZNAČAJA

Član 41

Stambene potrebe kadrova Društva i zaposlenih čiji je rad od posebnog značaja za poslovanje Društva, rješavaju se bez oglašavanja, u postupku utvrđenom ovim poglavljem.

Član 42

Kadrovima u smislu prethodnog člana ovog Pravilnika, smatraju se: Izvršni direktor Društva, pomoćnik direktora Društva i rukovodilac Sektora za ekonomsko-pravne poslove.

Zaposlenog čiji je rad od posebnog značaja za poslovanje Društva, predlaže Izvršni direktor.

Član 43

Stambene potrebe zaposlenih iz člana 43 ovog Pravilnika rješavaju se na način, po kriterijumima i po postupku utvrđenim ovim Pravilnikom.

Odluku o izdvajanju namjenskih sredstava i odluku o načinu rješavanja stambenih potreba zaposlenih iz člana 43 ovog Pravilnika na predlog Izvršnog direktora donosi Odbor direktora Društva.

Član 44

Zahtjev za rješavanje stambene potrebe zaposleni iz člana 43 ovog Pravilnika, izuzev Izvršnog direktora Društva, podnose Izvršnom direktoru Društva.

Izvršni direktor Društva zahtjev za rješavanje stambene potrebe dostavlja Odboru direktora Društva.

Podnosioci zahtjeva iz stava 1. I 2 ovog člana dužni su u zahtjevu navesti sve činjenice i okolnosti relevantne za donošenje odluke o rješavanju stambene potrebe i priložiti dokaze utvrđene članom 35 ovog Pravilnika.

Član 45

Na osnovu podnijetog zahtjeva, priloženih dokaza i drugih bitnih činjenica, Izvršni direktor Društva ukoliko ima više zahtjeva utvrđuje rang listu za rješavanje stambenih potreba i istu dostavlja podnosiocima zahtjeva.

Član 46

Podnosilac zahtjeva ima pravo da u roku od 8 dana od dana dostavljanja utvrđene rang liste podnese prigovor Odboru direktora Društva.

Odluka Odbora direktora Društva po prigovorima je konačna.



Član 47

Ukoliko u dostavljenom roku nije bilo prigovora na utvrđenu rang listu ili se radi o pojedinačnom zahtjevu Odbor direktora Društva će na prijedlog Izvršnog direktora donijeti odluku o rješavanju stambene potrebe zaposlenog iz člana 43 ovog Pravilnika.

Na osnovu odluke Odbora direktora iz stava 1 ovog člana Izvršni direktor Društva donosi pojedinačna rješenja.

Član 48

Zaposleni iz člana 43 ovog Pravilnika, koji je riješio svoju stambenu potrebu, obavezni su da ostanu u radnom odnosu u Društvu najmanje pet godina od dana rješavanja stambene potrebe.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 49

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja i protekom roka od osam dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli Društva.

Član 50

Stupanjem na snagu ovog Pravilnika, prestaje da važi Pravilnik o rješavanju stambenih potreba zaposlenih „Sportski objekti“ d.o.o. br. 1267/14 od 11.03.2014. godine.

Broj:1261/19

Podgorica, 22.02. 2019. godine



Predsjednik Odbora direktora

Vesko Lekić dipl.ecc