



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

Podgorica, avgust 2018. godine

Na osnovu odredbi člana 34. Statuta Željezničke infrastrukture Crne Gore AD–Podgorica (prečišćeni tekst od jula 2016.godine), Odbor direktora Željezničke infrastrukture Crne Gore AD–Podgorica, na četvrtoj sjednici šesnaestog saziva održanoj dana 20.08.2018. 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 obezbeđenja sredstava, kriterijumi, organi i postupak rješavanja i druga pitanja od značaja za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Član 2

Pravo na rješavanje stambenih potreba, na način, po kriterijumima i postupku utvrđenim ovim Pravilnikom ima zaposleni u Društvu koji:

- nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini,
- ima stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini, neodgovarajuće površine.

Zaposleni iz stava 1. alineja 1. i 2. ovog člana ima pravo na rješavanje stambenih potreba pod uslovom da njegov bračni supružnik ili član njegovog porodičnog domaćinstva nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini, odnosno ima stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini neodgovarajuće površine.

Član 3

Zaposleni može rješavati stambenu potrebu 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 stambene potrebe.

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

Procjenu vrijednosti dodijeljenog placa vršiće stručna komisija formirana od strane Odbora direktora na predlog Izvršnog direktora.

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 velični, 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,
- za četiri i više članova porodičnog domaćinstva.....do 70 m².

Članovima porodičnog domaćinstva zaposlenog, u smislu ovog Pravilnika, smatraju se: bračni supružnik, lice koje sa zaposlenim živi u vanbračnoj zajednici, djeca (rođena 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 ikupovine stanova pod povoljnijim uslovima,
- sredstava kredita poslovnih banaka,
- sredstava od anuiteta po datim kreditima,
- sredstava koja Odbor direktora odlukom usmjeri za rješavanje stambenih potreba zaposlenih,
- sredstava koja se izdvajaju na osnovu Kolektivnog ugovora Društva i
- drugih izvora sredstava namijenjenih za rješavanje stambenih potreba.

Sredstva iz stava 1. ovog člana vode se na posebnom računu Društva i koriste se isključivo za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Odluku o usmjeravanju sredstava, za svaki konkretan način rješavanja stambenih potreba zaposlenih, donosi Odbor direktora Društva na predlog Izvršnog direktora i Sindikata.

U slučaju da se ne postigne saglasnost iz stava 3 ovog člana, odluku će donijeti Odbor direktora.

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, odnosno građevinskog zemljišta za individualno rješavanje stambene potrebe,
- dodjelom stambenog kredita.

1. Dodjela stanova u zakup

Član 7

Društvo može dati u zakup zaposlenom, koji nema riješeno stambeno pitanje, stan koji je u svojini Društva.

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.

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.

Visinu zakupnine utvrđuje Odbor direktora na predlog Izvršnog direktora.

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.

Član 8

Zaposleni koji je riješio stambeno pitanje dodjelom stana u zakup, može na osnovu ugovora sa Društvom kupiti taj stan 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 s ovim Pravilnikom.

Iz stava 1 ovog člana izuzimaju se zakupci stanova za službene potrebe.

Zahtjev za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima može podnijeti zakupac stana na neodređeno vrijeme, pod uslovom da je postupak predmetne raspodjele pravosnažno okončan.

Zahtjev za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima u slučaju smrti zakupca mogu podnijeti članovi njegovog porodičnog domaćinstva utvrđeni članom 4 Pravilnika.

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, u slučaju da se ne vodi postupak kod nadležnog suda, odnosno u roku od 30 dana od dana pravosnažnog okončanja postupka kod nadležnog suda.

U slučaju da podnosilac zahtjeva za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima, ne prihvati dostavljenu ponudu kojom je utvrđena otkupna cijena stana, smatraće se da je odustao od podnijetog zahtjeva.

Ugovor o kupovini stana pod povoljnijim uslovima zaključuje se 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 slično, sa svim drugim potrebnim elementima, u zavisnosti od raspoložive dokumentacije, zaključuju ugovorne strane kod nadležnog notara.

Član 11

Povoljniji uslovi za kupovinu stana su:

- kupovina stana na kredit, sa otplatom utvrđene cijene na rate u trajanju do 15 godina, s kamatom od 1,5% na godišnjem nivou,
- umanjenje kupovne cijene stana, shodno članu 13 ovog Pravilnika,
- umanjenje preostale kupovne cijene stana za 20% zakupcu koji ponudi isplatu u ukupnom iznosu, u roku od 30 dana po zaključenju ugovora i
- umanjenje preostale kupovne cijene stana za 15% ukoliko zaposleni prihvati isplatu cijene u roku od 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 prosječna tržišna cijena m²stana, zavisno od lokacije na kojoj se stan nalazi.

Prosječnu tržišnu vrijednost m² stambenog prostora u opštini gdje se stan nalazi utvrdiće stručna komisija formirana odlukom Odbora direktora na predlog Izvršnog direktora, prema uporednim podacima koji se odnose na konkretnu lokaciju i podacima nadležnog organa za statistiku.

Komisija iz prethodnog stava ima najmanje tri člana, od kojih jedan mora biti diplomirani građevinski inženjer.

Član 13

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

- radnog staža.....u visini od 3% za svaku navršenu 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 navedena u članu 12 stav 2 ovog Pravilnika.

Umanjenje može iznositi najviše 80% prosječne tržišne cijene stana.

Član 14

Lice koje pod povoljnijim uslovima kupuje stan 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 zemljišne knjige, odnosno druge javne knjige i da o tome podnese pisani dokaz vlasniku stana.

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 ili lice koje on ovlasti.

3. Dodjela placeva, odnosno građevinskog zemljišta za individualno rješavanje stambene potrebe

Član 17

Pravo na dodjelu placa, odnosno građevinskog zemljišta za individualno rješavanje stambene potrebe, ima zaposleni koji nema riješenu stambenu potrebu, pod uslovom da on ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva 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. Dodjela stambenih kredita

Član 18

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 (adaptacija i/ili rekonstrukcija),
- dokup stambenog prostora,
- učešće u Programima i Projektima rješavanja stambenih potreba van Društva (Programi Vlade, Sindikata i slično) i
- dodjelom kredita zaposlenim koji su već kreditno zaduženi kod neke poslovne banke prilikom rješavanja stambene potrebe kupovinom stana.

Kredit se dodjeljuje prema uslovima i postupku utvrđenim ovim Pravilnikom.

Član 19

Kredit za kupovinu ili izgradnju stana u etažnoj svojini, odnosno porodične stambene zgrade, može se dodijeliti najviše *do 80%* vrijednosti stana koji zaposlenom pripada po članu 4 ovog Pravilnika.

Vrijednost stana iz stava 1 ovog člana se utvrđuje na osnovu prosječne tržišne vrijednosti stana u opštini u kojoj zaposleni rješava stambenu potrebu, a na osnovu podataka dobijenih od nadležnog organa za statistiku za prethodnu godinu.

Član 20

Pod poboljšanjem uslova stanovanja u smislu ovog Pravilnika podrazumijeva se adaptacija i/ili rekonstrukcija porodične stambene zgrade ili stana u stambenoj zgradi u cilju otklanjanja nedostataka na toj stambenoj jedinici.

Član 21

Visina kredita za poboljšanje uslova stanovanja određuje se prema vrsti, obimu i vrijednosti radova koje treba izvesti, naporodičnojstambenoj zgradi, odnosno stanu, na osnovu predmjera i predračuna potrebnih radova koji sačinjava i utvrđuje stručna komisija Društva, formirana odlukom Odbora direktora na predlog Izvršnog direktora.

Visina kredita iz stava 1 ovog člana ne može biti veća od 50% predmjera i predračuna radova iz prethodnog stava.

Član 22

Iznos kredita za dokup stambenog prostora zaposlenom utvrđuje se prema nedostajućoj kvadraturi, u smislu člana 4 ovog Pravilnika, u visini *do 80%* prosječne tržišne cijene m² u opštini u kojoj zaposleni rješava stambenu potrebu, prema podacima nadležnog organa za statistiku za prethodnu godinu.

Član 23

Stambeni kredit kao učešće za dobijanje kredita kod poslovne banke obezbjeđuje se zaposlenom prilikom učešća u programima Vlade, Sindikata i slično, u visini *do 20%* vrijednosti pripadajućeg stana, u skladu sa članom 4 ovog Pravilnika.

Zaposlenom će sredstva u smislu predhodnog stava biti isplaćena nakon dostavljanja dokaza da mu je dodijeljen stan u odnosnom programu rešavanja stambenog pitanja, a po sprovođenju procedure utvrđene ovim Pravilnikom.

Član 24

Stambeni kredit može se dodijeliti zaposlenom koji je već kreditno zadužen kod neke poslovne banke prilikom kupovine stana radi rešavanja stambene potrebe, u visini *do 20%* vrijednosti pripadajućeg stana, u skladu sa članom 4 ovog Pravilnika.

Član 25

Stambeni kredit se odobrava pod sljedećim uslovima:

- za kupovinu ili izgradnju stana u etažnoj svojini, sa rokom vraćanja *do 15 godina*,

- za kupovinu ili izgradnju porodične stambene zgrade, sa rokom vraćanja do 15 godina,
- za poboljšanje uslova stanovanja (adaptaciju i/ili rekonstrukciju porodične stambene zgrade ili stana), sa rokom vraćanja do 5 godina,
- za dokup stambenog prostora, sa rokom vraćanja do 5 godina,
- za učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke, sa rokom vraćanja do 5 godina, koji se odnosi na član 18 stav 1 alineja 5 i 6 Pravilnika.

Član 26

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, u skladu sa propisima, zaključuje Izvršni direktor i zaposleni.

Član 27

Kreditna obaveza zaposlenog se umanjuje na ime radnog staža u visini od 3% za svaku navršenu 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 po osnovama iz stav 1 i 2 ovog člana može iznositi najviše 80% kreditne obaveze.

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

Član 28

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

Član 29

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 pred nadležnim sudom, odnosno pokrenuti postupak naplate iz sredstava obezbjeđenja kredita (hipoteke ili drugog sredstva obezbjeđenja).

Član 30

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

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

Član 31

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 32

Ukoliko se zaposleni opredijelio za rješavanje stambene potrebe na način iz člana 31 ovog Pravilnika, kroz program-projekat kredita, može tražiti da Društvo učestvuje u finansiranju dijela sredstava u skladu sa odredbom člana 18 stav 1 alineja 5 ovog Pravilnika.

Pravo iz stava 1 ovog člana zaposleni mogu koristiti na način i uz primjenu kriterijuma propisanih članom 37 ovog Pravilnika.

Član 33

U cilju rješavanja stambene potrebe zaposlenog na način iz člana 32 ovog Pravilnika, nadležni organ Društva može opredijeliti iznos do 20% sredstava potrebnih za rješavanje stambene potrebe zaposlenog, 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 25 i 27 ovog Pravilnika.

Član 34

Međusobna prava i obaveze Društva i zaposlenog po osnovu učešća u nekom od programa-projekata van Društva, uređuju se ugovorom, koji u skladu sa odredbama ovog Pravilnika, zaključuje Izvršni direktor i zaposleni.

Dodjela kredita zaposlenim koji su već kreditno zaduženi kod neke poslovne banke radi rješavanja stambene potrebe

Član 35

Zaposleni koji su riješili stambenu potrebu kupovinom stana na osnovu već dobijenog kredita kod neke poslovne banke, Odbor direktora na predlog Izvršnog direktora može opredijeliti iznos do 20% vrijednosti pripadajućeg stana u skladu sa članom 4, a prema zaključenom ugovoru o kupoprodaji.

Član 36

Ukoliko se zaposleni opredijelio za rješavanje stambene potrebe na način iz člana 35 ovog Pravilnika, Društvo može učestvovati u finansiranju dijela sredstava u skladu sa odredbom člana 18 stav 1 alineja 6 ovog Pravilnika.

Pravo iz stava 1 ovog člana zaposleni mogu koristiti na način i uz primjenu kriterijuma propisanih članom 38 ovog Pravilnika.

Zaposlenom koji je riješio stambenu potrebu u skladu sa prethodnim stavom, omogućit će se da kreditna sredstva koja dobije od Društva otplati u skladu sa članom 25 i 27 ovog Pravilnika.

Član 37

Međusobna prava i obaveze Društva i zaposlenog po osnovu dodjele kredita za ovaj način rješavanja stambenih potreba, uređuju se ugovorom, koji u skladu sa odredbama ovog Pravilnika, zaključuje Izvršni direktor i zaposleni.

IV KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 38

Rješavanje stambenih potreba zaposlenih vrši se primjenom sljedećih kriterijuma:

- radni staž,
- značaj poslova,
- postojeća stambena situacija,
- broj članova porodičnog domaćinstva,
- stambeni doprinos,
- invalidnost.

Član 39

Radni staž zaposlenih vrednuje se najviše sa 40 bodova i to za svaku navršenu godinu po 1 bod.

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

Član 40

Značaj poslova vrednuje se sa najviše 35 bodova i to:

za poslove vrednovane koeficijentom od 2,60 do 3,60	16	bodova
” ” od 3,61 do 3,90.....	18	”
” ” od 3,91 do 4,60.....	20	”
” ” od 4,61 do 5,20.....	22	”
” ” od 5,21 do 6,10.....	24	”
” ” od 6,11 do 6,57	26	”
” ” od 6,58 do 8,59	28	”
” ” od 8,60 do 11,40.....	30	”
” ” od 11,41 do 14,50.....	32	”
” ” od 14,51 i više.....	35	”

Član 41

Postojeća stambena situacija vrednuje se tako što:

1. Zaposlenom koji nema stan ili porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini i zaposlenom koji koristi stan za službene potrebe u skladu sa Pravilnikom, pripada..... 30 bodova.
2. zaposlenom koji stanuje kod roditelja ili roditelja bračnog supružnika pripada..... 25 bodova

3. Zaposlenom koji ima stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini neodgovarajuće površine:
- po članu porodičnog domaćinstva do 8 m² pripada..... 15 bodova
 - po članu porodičnog domaćinstva do 12 m² pripada..... 10 bodova
 - po članu porodičnog domaćinstva do 15 m² pripada 5 bodova.

Stambena situacija zaposlenog koji je u cilju rješavanja stambene potrebe u posljednjih 5 (pet) godina prije dana stupanja na snagu ovog Pravilnika otuđio stan u etažnoj svojini ili porodičnu stambenu zgradu, vrednovaće se prema stanju prije otuđenja, tj. polazeći od površine stambene jedinice u momentu otuđenja.

Član 42

Broj članova porodičnog domaćinstva vrednuje se najviše sa 10 bodova, i to:

- samcu2 boda
- domaćinstvu od dva člana.....4 „
- domaćinstvu od tri člana.....6 „
- domaćinstvu od četiri člana.....8 „
- domaćinstvu od pet i više članova.....10 „

Član 43

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

Stambeni doprinos se utvrđuje zaključno sa 31.12.1988. godine.

Član 44

Po osnovu invalidnosti zaposlenom pripada sledeći broj bodova:

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

Zaposlenom koji ima dijete sa smetnjama i teškoćama u razvoju, shodno rješenju nadležnog organa 4 boda.

Član 45

Ukoliko primjenom kriterijuma iz člana 38 ovog Pravilnika, dva ili više zaposlenih imaju isti broj bodova, prioritet u rješavanju stambene potrebe određuje se prema redosljedu kriterijuma.

V STAN ZA SLUŽBENE POTREBE

Član 46

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 utvrdjenih 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, s obzirom na njihov karakter i namjenu, posebanje u odnosu na stambeni fond Društva.

Član 47

Finansiranje izgradnje i održavanje stanova za službene potrebe vrši se iz posebnih sredstava izdvojenih za tu namjenu.

Član 48

Stan za službene potrebe dodjeljuje se zaposlenom koji obavlja poslove neposredno vezane za bezbjednost željezničkog saobraćaja, koji po prirodi poslahtijevaju prisustvo izvršioca i poslije radnog vremena, u obliku dežurstva, za slučaj potrebe intervencije i slično.

Zaposlenom iz stava 1. ovog člana dodjeljuje se stan za službene potrebe samo ako on ili član njegovog porodičnog domaćinstva nema riješeno stambeno pitanje u mjestu rada, drugi stan u svojini ili susvojini, kao i stan kojeg koristi po bilo kom drugom osnovu.

Odluku o dodjeli stana za službene potrebe donosi Odbor direktora na predlog Izvršnog direktora.

Član 49

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

Član 50

Prestankom obavljanja poslova iz člana 48 ili kada u toku obavljanja tih poslova zaposleni kojem je dat na korišćenje stan za službene potrebe ili njegov bračni supružnik riješi stambene potrebe, dužan je da se iseli iz stana za službene potrebe u roku od 30 dana od danaprestanka obavljanja tih poslova ili rješavanja stambenih potreba i da preda stan u skladu sa uslovima utvrđenim Ugovorom o zakupu.

VI ORGANI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 51

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 predlog Izvršnog direktora iz reda zaposlenih u Društvu, koji su riješili svoje stambene potrebe, na vrijeme od dvije godine.

Komisijase sastoji od pet članova koji između sebe biraju predsjednika.

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

Član 52

Komisija vrši sljedeće poslove:

Priprema i objavljuje oglas za rješavanje stambenih potreba, obavještava zaposlene o broju, površini, lokaciji i kategoriji 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 53

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 podnjet od neovlašćenog lica,
- odbiti prigovor i potvrditi odluku,
- usvojiti prigovor i preinačiti prvostepenu odluku.

Član 54

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.

VII POSTUPAK ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 55

Postupak za rješavanje stambenih potreba zaposlenih počinje donošenjem odluke Odbora direktora o raspoloživim stanovima, sredstvima za dodjelu stambenih kredita ili drugom načinu rješavanja stambenih potreba zaposlenih u smislu člana 6 ovog Pravilnika.

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 priprema i objavljuje oglas za rješavanje stambenih potreba na oglasnoj tabli u sjedištu Društva.

Raspoloživim stanovima iz stava 1 i 2 ovog člana, smatraju se i stanovi koje zaposleni stave na raspolaganje Društvu i mogu biti predmet raspodjele.

Član 56

Oglas za dodjelu stanova, stambenih kredita, placeva, odnosno građevinskog zemljišta za individualnu stambenu izgradnju sadrži sledeće podatke:

- broj, vrstu, veličinu (površinu) stanova, koji se dodjeljuju, odnosno visinu kredita,
- lokaciju stanova,
- katastarske podatke o građevinskom zemljištu (placu)
- organ kojem se podnosi zahtjev,
- dokaze koje je podnositelj zahtjeva dužan da priloži uz zahtjev,
- rok za podnošenje zahtjeva i
- druge neophodne činjenice.

Član 57

Zahtjev sa potrebnom dokumentacijom – dokazima dostavlja se Komisiji za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u roku od 30 dana od dana objavljivanja oglasa.

Član 58

Uz zahtjev za rješavanje stambenih potreba zaposleni obavezno dostavlja:

- dokaz o mjestu i adresi stanovanja izdatu od nadležnog organa,
- dokaz o vlasništvu nekta koji koristi na prijavljenoj adresi stanovanja,
- dokaz o korišćenju stana na prijavljenoj adresi (ugovor o zakupu, ugovor o podstanarskom odnosu ovjeren od strane notara),
- dokaz o radnom stažu-penzijski staž,
- dokaz o značaju poslova,
- dokaz za podnosioca zahtjeva i članove njegovog porodičnog domaćinstva da li su vlasnici ili suvlasnici stana od Uprave za nekretnine, odnosno porodične stambene zgrade i da li koriste stan koji im je po osnovu ugovora o korišćenju putem zakupa dodijeljen na neodređeno vrijeme,
- dokaz za podnosioca zahtjeva i punoljetne članove da li su dobijali sredstva za rješavanje stambenog pitanja,
- izjavu o članovima porodičnog domaćinstva i
- dokaz o dužini uplate stambenog doprinosa.

Član 59

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,
- građevinsku dozvolu za objekat koji se gradi na urbanizovanom području, odnosno da se stambeni objekat nalazi van urbanističkog područja,
- dokaz o kreditnoj sposobnosti i
- druge dokaze koji se zahtijevaju oglasom.

2. Za kupovinu stana, odnosno porodične stambene zgrade:

- ugovor o kupoprodaji,
- dokaz o kreditnoj sposobnosti i
- druge dokaze koji se zahtijevaju oglasom.

3. Za poboljšanje uslova stanovanja:

- predmjer i predračun radova sačinjen od strane stručne komisije Društva,
- dokaz o kreditnoj sposobnosti i
- drugi dokazi koji se zahtijevaju oglasom.

4. Za dodjelu placa, odnosno građevinskog zemljišta za individualnu stambenu izgradnju:

- dokaz da zaposleni i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nijesu vlasnici ili suvlasnici na zemljištu ili individualnom stambenom objektu – porodičnoj kući,
- dokaz da zaposleni i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nijesu vlasnici ili suvlasnici na stanu u etažnoj svojini, ne koriste stan po osnovu zaključenog ugovora o korišćenju stana putem zakupa na neodređeno vrijeme,
- da u toku trajanja rada nijesu dobili stan, odnosno kredit za rješavanje stambenih potreba i
- druge dokaze koji se zahtijevaju oglasom.

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

- dokaz o aplikaciji (prijavi učešća) u projektu,
- drugi dokazi koji se zahtijevaju oglasom.

6. Za rješavanje stambenih potreba dodjelom kredita zaposlenim koji su već kreditno zaduženi kod neke poslovne banke radi rješavanja stambene potrebe:

- dokaz o kupovini stana, odnosno ugovor o kreditu kod poslovne banke i
- drugi dokazi koji se zahtijevaju oglasom.

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

Član 60

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 utvrđivanja pravilnog činjeničnog stanja, pribavlja dokaze od nadležnih organa i službi u Društvu, državnih organa i organa jedinice lokalne samouprave i drugih privrednih subjekata.

Član 61

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

Zahtjev uz koji ne bude dostavljen bilo koji dokaz tražen oglasom, biće odbijen zbog dostavljanja nekompletne dokumentacije.

Član 62

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 iz postupka rješavanja stambene potrebe.

Zaposleni za kojeg se u postupku rješavanja stambene potrebe utvrdi da, u smislu 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.

Član 63

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 veličinustana koji se daje na korišćenje, površinu i lokaciju placa za individualnu stambenu izgradnju, rok kad se daje na korišćenje, datum kada je rang lista utvrđena, kad je rang lista objavljena isticanjem na oglasnim tablama Društva i pouku o zaštiti prava.

Član 64

Podnosilac zahtjeva koji nije zadovoljan odlukom o utvrđenoj rang listi može izjaviti 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, odnosno 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 odlukeo utvrđivanju konačne rang liste i pouku o mogućnosti sudske zaštite.

Ova Odluka se dostavlja svim učesnicima oglasa.

VIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 65

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.

Zaposleni, 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.

Član 66

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

Član 67

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

Član 68

Tumačenje odredaba Pravilnika daje Odbor direktora Društva.

Član 69

Stupanjem na snagu ovog Pravilnika prestaje da važi Pravilnik o rješavanju stambenih potreba zaposlenih od juna 2013.godine i Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o rješavanju stambenih potreba zaposlenih iz januara 2017. godine.

Član 70

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli u sjedištu Društva.

PREDSJEDNIK ODBORA DIREKTORA

Prof.dr Safet Kalač