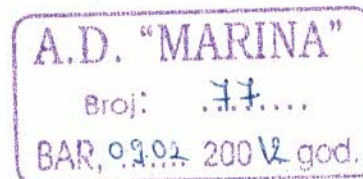


AD Marina Bar
Br.: OD/75
Bar, 06.02.2012. godine



Na osnovu čl. 61. Zakona o etažnoj svojini (Sl.list RCG br.71/04), čl.43. 44. i 46. Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br. 6/02, Sl.list CG br. 17/07, 18/08, 40/10, 73/10, 36/11 i 40/11), čl.95. Kolektivnog ugovora i čl. 38. Statuta Društva, Odbor direktora AD Marina Bar je na 75. sjednici, održanoj dana 06.02.2012. godine, usvojio sljedeći

PRAVILNIK **O** **RJEŠAVANJU STAMBENIH POTREBA ZAPOSLENIH**

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba zaposlenih (u daljem tekstu Pravilnik), AD Marina Bar (u daljem tekstu Društvo) uređuje način, kriterijume i postupak za rješavanje stambenih potreba zaposlenih, obezbjeđenje sredstava, program i oblike rješavanja stambenih potreba zaposlenih i druga pitanja od značaja za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Član 2

Stambene potrebe radnika zadovoljavaju se saglasno Programu rješavanja stambenih potreba, a koji se donosi u skladu sa odredbama ovog Pravilnika i drugih opštih akata Društva.

Član 3

Pravo na rješavanje stambenih potreba imaju svi zaposleni koji su u radnom odnosu kod ovog Društva na neodređeno vrijeme, pod uslovom da nisu na odgovarajući način riješili stambeno pitanje.

Član 4

Smatra se da radnik nije na odgovarajući način riješio stambenu potrebu ako nema stan ili ima stan nedovoljne površine ili neuslovan stan.

Smatra se da zaposleni nema stan ako on ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojini stan u stambenoj zgradi ili porodičnu stambenu zgradu.

Smatra se da zaposleni ima stan nedovoljne površine ako mu nije obezbijedena sljedeća stambena površina:

- 1) Samac - do 30 m²;
 - 2) Sa jednim članom porodice - do 50m²;
 - 3) Sa dva člana porodice - do 60m²;
 - 4) Sa tri člana porodice – do 70m²;
 - 5) Sa četiri člana porodice - do 80 m²;
 - 6) Sa pet i više članova porodice - do 90 m²;
- Smatra se da zaposleni ima neuslovan stan:

- 1) ako je na stanu odnosno porodičnoj stambenoj zgradi potrebna popravka ili zamjena pojedinih djelova zbog dotrajalosti (krovne konstrukcije, stolarije, podova, sanitarnog čvora, fasada i sl.);
- 2) ako stan, odnosno porodična stambena zgrada ne posjeduje sve funkcionalne djelove koji čine potpunu stambenu cjelinu (kupatilo, ostava i sl.) i
- 3) ako stan, odnosno porodična stambena zgrada vlaži ili ima druge slične nedostatke (nehigijenski, dotrajao, bez nužnih instalacija i uređaja) koji stanovanje čine neuslovnim i zahtijevaju intervenciju radi otklanjanja nedostataka.

Članovima porodičnog domaćinstva zaposlenog smatraju se bračni drug zaposlenog i njegova djeca pod uslovom da žive sa njim u zajedničkom domaćinstvu. Roditelji zaposlenog ili njegovog bračnog druga i druga lica koja je zaposleni ili njegov bračni drug dužan po Zakonu da izdržava, smatraju se članovima porodičnog domaćinstva pod uslovom da žive sa njim u zajedničkom domaćinstvu 5 i više godina.

Član 5.

Stambene potrebe zaposlenih rješavaju se na jedan od sljedećih načina:

- 1) Prodaja stana pod povoljnijim uslovima;
- 2) Dodjela kredita za izgradnju ili kupovinu porodične stambene zgrade (kuće) ili stana, za poboljšanje uslova stanovanja u porodičnoj stambenoj zgradi ili stanu u svojini radnika i za kupovinu i komunalno opremanje urbanističkog placa;
- 3) Dodjela kredita radnicima koji imaju u svojini stan nedovoljne površine za kupovinu nedostajuće stambene površine;
- 4) Subvencioniranje stambenih kredita kod poslovnih banaka;
- 5) Dodjela stana u zakup;
- 6) Udruživanje sredstava Društva sa drugim pravnim subjektima ili radnicima.

Pod poboljšanjem uslova stanovanja u smislu st. 1 podrazumijeva se dovođenje neuslovnog tj. neodgovarajućeg stana odnosno kuće na nivo utvrđenih standarda i normativa za izgradnju stambenih zgrada i stanova.

Radovima na poboljšanju uslova stanovanja smatraju se: popravka ili zamjena vitalnih djelova zgrade (krov, fasada, instalacija, izolacija i sl.), uvođenje instalacija koje postojeći stan nema, te dogradnja, nadgradnja i adaptacija porodične stambene zgrade ili stana u svojini radnika, u skladu sa glavnim građevinskim projektom, a u cilju sticanja odgovarajuće stambene površine ili oklanjanja nedostataka koji tu stambenu jedinicu čine neuslovnim za stanovanje.

II OBEZBJEĐENJE SREDSTAVA ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA ZAPOSLENIH

Član 6

Sredstva stambenog fonda obrazuju se:

- Izdvajanjem dijela sredstava po završnom računu čija će se visina opredjeljivati odlukom Odbora direktora, a na predlog Izvršnog direktora Društva;
- Prodajom, otkupom i davanjem u zakup stanova Društva;
- Iz anuiteta po ranije datim kreditima;
- Iz kredita banaka;
- Dobiti Društva;
- Iz angažovanih ličnih sredstava radnika;
- Sredstava drugih pravnih ili fizičkih lica udruženih sa sredstvima Društva, u cilju zajedničkog rješavanja stambenih potreba Društva;
- Iz drugih izvora.

Član 7

Programiranje i planiranje stambenih potreba radnika ostvaruje se donošenjem programa i plana rješavanja stambenih potreba zaposlenih od strane Izvršnog direktora Društva.

Član 8

Program za rješavanje stambenih potreba sadrži:

- Procjenu stambenih potreba zaposlenih i stepen zadovoljenja tih potreba za programirani period;
- Broj radnika sa neriješenim stambenim pitanjem;
- Oblike odnosno načine rješavanja stambenih potreba radnika;
- Broj, strukturu i veličinu stanova koji će se izgraditi, kupiti odnosno obezbijediti radi dodjele po osnovu zakupa i kupovine pod povoljnijim uslovima;
- Sredstva i način obezbjeđivanja sredstava za rješavanje stambenih potreba radnika;
- Iznos sredstava koji će se usmjeriti za dodjelu kredita za rješavanje stambenih potreba i iznos sredstava koji će se usmjeriti za izgradnju ili kupovinu stanova ili udruživanje sa sredstvima drugih subjekata;
- Druge okolnosti od značaja za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Član 9

Planom se etapno konkretizuje donijeti program, tako što se ukupan iznos sredstava raspoređuje po oblicima rješavanja stambenih potreba, zavisno od mogućnosti Društva.

Član 10

Sredstva stambenog fonda koristiće se za jedan od oblika rješavanja stambenih potreba radnika predviđenih ovim Pravilnikom, a u okviru utvrđenih oblika raspodjele.

Odluku o usmjeravanju sredstava za stambene kredite i broju stanova za konkretne oblike rješavanja stambenih potreba zaposlenih, kao i odluku o raspisivanju oglasa donosi Odbor direktora Društva, po predlogu Izvršnog direktora Društva.

Član 11

Stručna služba Društva, vodi evidenciju o stanovima (stambenom fondu Društva) i sredstvima za rješavanje stambene potreba zaposlenih.

III OSNOVI I MJERILA ZA UTVRĐIVANJE REDA PRVENSTVA PRI RJEŠAVANJU STAMBENIH POTREBA ZAPOSLENIH

Član 12

Za utvrđivanje reda prvenstva pri rješavanju stambenih potreba radnika određuju se sljedeći osnovi:

1. postojeća stambena situacija;
2. značaj radnog mjesta s obzirom na složenost poslova;
3. radni staž;
4. broj članova porodičnog domaćinstva i socijalne prilike

Konkretizacija osnova iz prethodnog stava, odnosno određivanje stepena njihovog uticaja na redosljed rješavanja stambenih potreba vrši se utvrđivanjem broja bodova po svakom od osnova iz prethodnog stava.

U slučaju da dva ili više radnika na rang listi imaju isti broj bodova, prioritet se daje radniku koji ima nepovoljnije uslove (bodove) po redosljedu osnova iz stava 1. ovog člana.

Član 13

Za postojeću stambenu situaciju pripadaju bodovi:

- Radniku bez stana i porodične stambene zgrade 42 boda
- Radniku koji stanuje kod roditelja ili drugog srodnika, pod uslovom da objekat ne odgovara potrebama članova porodičnog domaćinstva saglasno čl. 4 ovog Pravilnika 40 bodova
- Radniku koji stanuje kod roditelja ili drugog srodnika, a objekat odgovara potrebama članova porodičnog domaćinstva saglasno čl. 4 ovog Pravilnika 36 boda
- Zakupcu stana u vlasništvu Društva 32 boda

Stambeni status se dokazuje ugovorom i drugim ovjerenim dokumentom o pravu korišćenja i pravu svojine, ugovorom o zakupu odnosno podstanarskom odnosu, izjavom zaposlenog i članova porodičnog domaćinstva da nema stan odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini ovjerenom kod suda, uvjerenjem uprave za nekretnine da zaposleni i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju stan odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, uvjerenjem uprave javnih prihoda da se ne duži sa porezom za stan ili porodičnu stambenu zgradu, priznanicama o uplaćenim komunalnim uslugama i drugim dokumentima kojima se dokazuje prisutnost u korišćenju stana i sl.

Kod utvrđivanja stambene situacije radnika, Komisija će posebno uzeti u obzir faktičko stanje i u svim slučajevima gdje priložena dokumentacija ne odgovara istom, stambena situacija zaposlenog će se bodovati sa 0 (nula) bodova.

Član 14

Prema značaju radnog mjesta, koji se utvrđuje na osnovu koeficijenata složenosti poslova iz Kolektivnog ugovora i iz Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta u AD Marina Bar, zaposlenom pripada broj bodova kako slijedi:

- Za poslove vrednovane koeficijentom 1,30 – 2,20 7 bodova;
- Za poslove vrednovane koeficijentom 1,70 – 2,90 9 bodova;
- Za poslove vrednovane koeficijentom 2,10 – 3,60 11 bodova;
- Za poslove vrednovane koeficijentom 2,45 – 3,70 13 bodova;
- Za poslove vrednovane koeficijentom 3,05 – 3,80 15 bodova;
- Za poslove vrednovane koeficijentom 3,20 – 3,99 17 bodova;
- Za poslove vrednovane koeficijentom 4,00 – 9,39 19 bodova;
- Za poslove vrednovane koeficijentom 5,00 – 10,00 21 bod;

Član 15

Za svaku punu godinu ukupnog radnog staža u efektivnom trajanju, radniku pripada po 0,5 bodova.

Ukupan radni staž obračunava se na dan zaključenja oglasa.

Član 16

Za svakog člana porodičnog domaćinstva zaposlenom pripada po 4 boda.

Kao samohranom roditelju zaposlenom sa troje i više djece pripada 4 boda, sa dvoje djece pripada 3 boda i sa jednim djetetom 2 boda.

IV ORGANI I POSTUPAK DONOŠENJA ODLUKE

Član 17

O rješavanju stambenih potreba radnika odlučuje Stambena komisija, kao i Odbor direktora u slučajevima predviđenim ovim Pravilnikom.

Stambenu komisiju imenuje Izvršni direktor na period od 2 godine. Stambena komisija ima 3 člana.

Radi pravilnog i potpunog utvrđivanja činjeničnog stanja u pogledu osnova i mjerila za utvrđivanje reda prvenstva, a naročito postojeće stambene situacije kao i stanja objekta po kvalitetu i strukturi, te njegovoj tržišnoj vrijednosti u slučajevima dodjele kredita za kupovinu stana ili porodične stambene zgrade, odnosno kredita za kupovinu nedostajuće površine ili poboljšanje uslova stanovanja, može se imenovati od strane Izvršnog direktora posebna tehnička komisija koja će Stambenoj komisiji pružiti sve neophodne podatke za odlučivanje u tom dijelu.

Član 18

Postupak rješavanja stambenih potreba radnika počinje objavljivanjem oglasa za konkretan način rješavanja stambenih potreba radnika, predviđen članom 5 ovog Pravilnika.

Oglas raspisuje Stambena komisija, a saglasno Odluci Odbora direktora Društva o raspisivanju oglasa.

Zahtjev za rješavanje stambene potrebe sa odgovarajućom dokumentacijom, podnosi se u roku od 15 dana od dana objavljivanja oglasa na oglasnoj tabli Društva.

Prijava na oglas (Zahtjev) neće se razmatrati u slučajevima dostave neblagovremene, nepotpune i neuredne dokumentacije.

Član 19

Oglas iz prethodnog člana sadrži podatke o obliku rješavanja stambenog pitanja, o stanu koji se daje u zakup, prodaje od strane Društva ili se udruživanjem sredstava ili zamjenom pribavlja za potrebe zaposlenih, kao i o visini sredstava opredijeljenih za davanje stambenih kredita po vrsti kredita ili za subvencioniranje kredita kod poslovnih banaka, te bliže uslove pod kojima se rješava stambeno pitanje zavisno od oblika rješavanja.

Član 20

U oglasu se mora precizno naznačiti dokumentacija koju treba podnijeti uz zahtjev kao i rok za podnošenje zahtjeva.

Član 21

Zahtjev za rješavanje stambenog pitanja podnosi se u pismenoj formi i mora sadržati sve potrebne podatke i dokumentaciju za objektivno utvrđivanje broja bodova po osnovama utvrđenim ovim Pravilnikom.

Član 22

Radnik ima pravo konkurisati na stan koji odgovara potrebama njegovog porodičnog domaćinstva saglasno članu 4 ovog Pravilnika i u prijavi na oglas treba da navede za koji stan po strukturi konkuriše.

Radnik može konkurisati za stan manji nego što mu po odredbama člana 4 pripada, pod uslovom da se saglasi da time stiče tretman radnika sa trajno riješenim stambenim pitanjem u Društvu.

U slučaju iz prethodnog stava, tom radniku se nudi manji stan, a ako ga ne prihvati o čemu potpisuje odgovarajuću izjavu, stan se nudi sljedećem radniku sa Liste prvenstva i

ukoliko ga prihvati kao trajno rješenje, biće mu dodijeljen s tim da će potpisati odgovarajuću izjavu ukoliko mu je po strukturi neodgovarajući.

Član 23

Stambena komisija, postupajući po zahtjevu zaposlenog lica, utvrđuje navode i podnijetu dokumentaciju i po potrebi vrši njihovu provjeru uvidom na licu mjesta ili na drugi način i o tome sačinjava zapisnik.

Član 24

U postupku rješavanja stambenih potreba zaposlenih sačinjavaju se Liste prvenstva za svaki od načina rješavanja stambenih potreba predviđenih oglasom.

Na osnovu pojedinačno utvrđenih bodova, Stambena komisija sačinjava Listu prvenstva koja sadrži: naziv organa, pravni osnov na osnovu kojeg je lista sastavljena, način rješavanja stambene potrebe na koji se lista odnosi, redni broj, ime, očevo ime i prezime podnosioca zahtjeva, broj bodova posebno po svakom osnovu iz ovog pravilnika, ukupan zbir bodova, datum sastavljanja Liste prvenstva i datum objavljivanja Liste prvenstva na oglasnoj tabli Društva.

Broj bodova na Listi prvenstva utvrđuje se sa stanjem na dan objavljivanja oglasa.

Bodovanje se vrši samo po osnovima za koje je priložena odgovarajuća dokumentacija (dokaz).

Lista prvenstva se objavljuje na oglasnoj tabli Društva najkasnije u roku od 30 dana po zaključenom prijavljivanju na oglas.

Član 25

U roku od 15 dana od dana objavljivanja Liste prvenstva zaposleni ima pravo da Stambenoj komisiji istakne prigovor na Listu prvenstva.

Član 26

Po proteku roka od 15 dana od dana objavljivanja Liste prvenstva, Stambena komisija donosi Odluku o rješavanju stambene potrebe zaposlenom koji ima prioritetno mjesto na konačnoj listi prvenstva, prema načinu za koje se opredijelio.

Odluka iz stava 1 ovog člana sadrži:

- naziv organa koji je donio odluku i datum donošenja;
- ime, očevo ime i prezime zaposlenog lica kome se rešava stambena potreba i poslove koje obavlja;
- podatke o mjestu na listi prvenstva i broju bodova po svim osnovima, kao i ostale podatke na osnovu kojih je zaposleni stekao prednost na listi prvenstva;
- podatke o kreditu ako se stambena potreba rešava davanjem kredita;
- podatke o iznosu subvencije ako se stambena potreba rešava odobravanjem subvencije na stambene kredite kod poslovnih banaka;
- podatke o stanu, ako se stambena potreba rešava prodajom stana, dodjelom stana u zakup ili zamjenom;
- obrazloženje odluke;
- pouka o pravnom lijeku;
- druge značajnije podatke.

Odluku potpisuje Predsjednik komisije.

Član 27

Odluka o rešavanju stambene potrebe objavljuje se na oglasnoj tabli Društva, a primjerak iste dostavlja se zaposlenom licu na koje se odnosi, u roku od 15 dana od dana njenog donošenja.

Član 28

Radnik koji smatra da je Odlukom Stambene komisije povrijeđeno njegovo pravo, može podnijeti prigovor Odboru direktora u roku od 15 dana od dana objavljivanja Odluke.

Po provjeri navoda iz prigovora, Odbor direktora donosi Odluku kojom može:

- Prigovor zaposlenog usvojiti i preinačiti prvostepenu Odluku ili predmet vratiti Stambenoj komisiji na ponovno odlučivanje;
- Prigovor zaposlenog odbiti kao neosnovan;
- Prigovor zaposlenog odbaciti kao neblagovremen.

Odluka iz stava 2 ovog člana donosi se u roku od 15 dana, od isteka posljednjeg dana roka za podnošenje prigovora iz stava 1 ovog člana.

V OBLICI RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA RADNIKA

V-1 DAVANJE STANA NA KORIŠĆENJE U ZAKUP

Član 29

Stanovi u vlasništvu Društva mogu se dodijeliti radniku na korišćenje po osnovu zakupa.

Član 30

Za utvrđivanje reda prvenstva pri rješavanju stambenih potreba ovim oblikom, primjenjuju se osnovi i postupak iz čl. 12 – 28 ovog Pravilnika.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, stan se može dodijeliti na korišćenje u zakup bez oglasa, u određenim opravdanim i hitnim slučajevima zbrinjavanja ličnih i porodičnih stambenih prilika zaposlenih, a na osnovu Odluke Izvršnog direktora Društva.

Član 31

Ugovor o zakupu stana zaključuje se na neodređeno vrijeme, a izuzetno na određeno vrijeme.

Član 32

Ugovor o zakupu stana zaključen na neodređeno vrijeme prestaje, odnosno može se otkazati pod uslovima i u slučajevima utvrđenim zakonom.

Član 33

Visina zakupnine formira se na osnovu tržišnih principa.

Član 34

Radnik je dužan da se useli u stan u roku od 30 dana od dana konačnosti odluke o davanju stana na korišćenje u zakup.

Ukoliko se radnik, iz bilo kojeg razloga, ne useli u stan u navedenom roku, stan se daje na korišćenje sljedećem radniku na listi prvenstva.

Radnik je dužan zaključiti Ugovor o zakupu stana najkasnije danom useljenja u stan, kojom prilikom se sačinjava zapisnik sa naznačenjem u kakvom se stanju isti nalazi.

Član 35

Kada zakupac stana oslobodi stan po bilo kom osnovu, dužan je u roku od 15 dana od dana iseljenja predati stan u stanju u kome je stan primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo usljed redovne upotrebe stana.

Primopredaja stana se vrši zapisnički između zakupca i ovlašćenog radnika Društva.

Ako zakupac ne postupi u skladu sa stavom 1 ovog člana, Društvo ima pravo tražiti naplatu troškova sudskim putem.

V-2 PRODAJA STANA

Član 36

Društvo može na tržištu pribavljati stanove u vlasništvu građenjem, kupoprodajom i dr., radi rješavanja stambenih potreba svojih radnika.

Član 37

Stanove pribavljenje na način iz prethodnog člana ovog Pravilnika, Društvo može dodijeliti zainteresovanim radnicima putem prodaje stana na otplatu.

Član 38

Prodaja stana se može odobriti pod uslovima:

- Da radnik uplati lično učešće u visini 20% od vrijednosti stana, nakon konačnosti odluke o prodaji stana, što se bliže uređuje Ugovorom, a najkasnije do primopredaje stana;
- Da je rok otplate stana do 35 godina;
- Da se kamatna stopa usklađuje sa pozitivnim propisima;
- Da se upiše hipoteka u korist Društva na stanu, do konačne otplate duga;
- Da radnik snosi troškove poreza na promet nepokretnosti i prava;
- Da je radnik saglasan da time rješava lične i porodične stambene potrebe i stiče tretman radnika sa riješenim stambenim pitanjem.

Član 39

Prodajom stana od strane Društva, radnik stiče pravo da na istom uknjiži pravo svojine u dijelu 1/1 sa teretom hipoteke koja se konstituiše u korist Društva, sve do otplate duga u cjelosti.

Član 40

Vrijednost stana koji se prodaje radniku, utvrđuje se procjenom stana koja se vrši u skladu sa Zakonom, od strane stručne Komisije Društva, odnosno ugovorom o kupoprodaji ili građenju stanova.

Član 41

Utvrđivanje reda prvenstva pri rješavanju stambenog pitanja radnika ovim oblikom vrši se po osnovama i mjerilima predviđenim u čl. 12 - 16 ovog Pravilnika.

Član 42

Zaposlenom u AD Marina Bar, kojem Društvo prodaje stan, priznaje se kao odbitna stavka po osnovu stambenog doprinosa 0,5% za svaku godinu radnog staža u AD „Prekookeanskoj plovidbi“ do 31.12.1990. godine, kao i za staž njegovog bračnog druga zaposlenog u ovom Društvu, ukoliko je bio u radnom odnosu i kod AD „Prekookeanska plovidba“ Bar, a najviše do 20% od vrijednosti prodatog stana.

Za ostvareni procenat po ovom osnovu, umanjuje se lično učešće radnika utvrđeno u članu 38 ovog Pravilnika.

Član 43

Radnik zaključuje sa Društvom odgovarajući Ugovor koji sadrži sve uslove i bitne elemente koji proizilaze iz prirode Ugovora, a utvrđeni su ovim Pravilnikom i Zakonom.

U slučaju prodaje stana Društva dodijeljenog preko Crnogorskog Fonda za stambenu izgradnju, tzv. stana solidarnosti, primjenjuju se odredbe čl.12.-28. ovog Pravilnika.

Odlukom Odbora direktora utvrđuje se visina sredstava učešća, period, iznos i rokovi otplate kao i sva druga pitanja koja nisu regulisana ovim Pravilnikom.

V-3 DODJELA STAMBENOG KREDITA

Član 44

Radi rješavanja stambenih potreba radnika Društvo daje kredit za:

- Izgradnju porodične stambene zgrade u svojini radnika;
- Kupovinu porodične stambene zgrade ili stana u svojini radnika;
- Kupovinu i komunalno opremanje urbanističkog placa;
- Poboljšanje uslova stanovanja u porodičnoj stambenoj zgradi (kući) ili stanu u svojini radnika u smislu čl. 5 st 2 i 3 ovog Pravilnika.

Maksimalni iznos kredita za svaki od oblika iz stava 1 ovog člana, utvrđuje Odbor direktora, na predlog Izvršnog direktora Društva.

Član 45

Kredit se odobrava radniku pod uslovima:

- da je rok otplate kredita do 35 godina, odnosno 15 godina za kredit za poboljšanje uslova stanovanja;
- da radnik koji konkuriše za kredit za izgradnju porodične stambene zgrade ima u vlasništvu urbanistički plac;
- da se kamatna stopa usklađuje sa pozitivnim propisima;
- da se upiše hipoteka na kući, stanu, urbanističkom placu, pribavljenom sredstvima kredita do konačne otplate kredita;
- da je radnik saglasan da time trajno rešava lične i porodične stambene potrebe i stiče tretman radnika sa riješenim stambenim pitanjem.

Član 46

Radnik koji ima u svojini neodgovarajuću porodičnu stambenu zgradu (kuću) po kvalitetu ili strukturi kao i radnik koji ima u svojini neodgovarajući stan po kvalitetu, a građevinski se može upodobiti za stanovanje, može ostvariti pravo na trajno rješavanje stambenog pitanja samo putem kredita za poboljšanje uslova stanovanja.

Pravo na kredit za poboljšanje uslova stanovanja ima i radnik koji stanuje u porodičnoj stambenoj zgradi ili stanu u vlasništvu roditelja ili roditelja supružnika, pod uslovom da je vlasnik objekta saglasan sa uknjižbom hipoteke na istom, a radnik da time trajno rešava svoje stambeno pitanje, o čemu potpisuje odgovarajuće izjave prije donošenja prvostepene odluke.

Član 47

Zaposlenom u AD Marina Bar, kojem se dodjeljuje stambeni kredit priznaje se kao odbitna stavka po osnovu stambenog doprinosa 0,5% za svaku godinu radnog staža u AD „Prekookeanska plovidba“ Bar do 31.12.1990. godine, kao i za staž njegovog bračnog druga

zaposlenog u ovom Društvu, ukoliko je bio u radnom odnosu i kod AD «Prekookeanska plovidba» Bar, a najviše do 20% od vrijednosti dodijeljenog kredita.

Član 48

Vrijednost porodične stambene zgrade koja se gradi, odnosno stana ili kuće kao i placa koji se kupuje, utvrđuje se opisom, predmjerom i predračunom radova ili ugovorom o kupovini.

Član 49

Ako raspoloživi iznos sredstava za dodjelu konkretnog oblika kredita nije dovoljan da podmiri zahtjeve svih prijavljenih radnika na oglas, kredit se odobrava radniku odnosno radnicima koji su ostvarili pravo prvenstva.

Član 50

Utvrđivanje reda prvenstva kod dodjele kredita za rješavanje stambene potrebe radnika vrši se po osnovima i mjerilima predviđenim u čl.12 do 16 ovog Pravilnika, s tim da će se osnov: „stambena situacija“ bodovati na način:

- | | Bodova |
|---|--------|
| - Radniku bez stana ili kuće koji traži kredit za izgradnju porodične stambene zgrade (kuće) u svojini ili kupovinu stana u svojini | 42 |
| - Radniku koji stanuje kod roditelja ili drugog srodnika, pod uslovom da objekat ne odgovara potrebama članova porodičnog domaćinstva saglasno čl. 4 (3) ovog Pravilnika, a traži kredit za izgradnju porodične stambene zgrade (kuće) u svojini ili kupovinu stana ili kuće u svojini..... | 40 |
| - Radniku koji stanuje kod roditelja ili drugog srodnika, a objekat odgovara potrebama članova porodičnog domaćinstva saglasno čl. 4 (3) ovog Pravilnika, a traži kredit za izgradnju porodične stambene zgrade (kuće) u svojini ili kupovinu stana, kuće ili placa u svojini | 36 |
| - Zakupcu stana u vlasništvu Društva, koji traži kredit za izgradnju porodične stambene zgrade (kuće) u svojini ili kupovinu stana ili kuće u svojini | 32 |
| - Radniku sa neodgovarajućom kućom ili stanom po kvalitetu ili po strukturi, a koji traži kredit za poboljšanje uslova stanovanja saglasno čl. 47 ovog Pravilnika..... | 25 |

Kod utvrđivanja stambene situacije radnika, Komisija će posebno uzeti u obzir faktičko stanje i u svim slučajevima gdje priložena dokumentacija ne odgovara istom stambena situacija zaposlenog će se bodovati sa 0 (nula) bodova.

Član 51

Radnik i Društvo zaključuju Ugovor o stambenom kreditu (zajmu) koji sadrži:

Ugovorne strane i datum ugovora, iznos kredita i vrijeme korišćenja kredita, početak i rok otplate, visinu mjesečne rate, namjenu odobrenog kredita, način korišćenja kredita, visinu kamate, izjavu radnika o stavljanju hipoteke na kući – stanu do konačne otplate kredita, uslove otkazivanja ugovora o kreditu i druga pitanja.

Član 52

Preduzeće ima pravo da raskine Ugovor o stambenom kreditu ako radnik ne počne sa namjenskim korišćenjem kredita u roku od 4 mjeseca od dana potpisivanja Ugovora, ukoliko upotrijebi kredit nenamjenski i ako uzastopno 3 mjeseca ne vrši otplatu kredita.

Radnik kojem je dodijeljen kredit za kupovinu stana ili kuće u svojini je dužan da u roku od 4 mjeseca od dana isplate kredita dostavi dokaz da je sredstvima kredita kupio odgovarajući stan (kuću), a u protivnom će biti raskinut ugovor o kreditu saglasno odredbama stava 1 ovog člana.

Član 53

U slučaju raskida ugovora o kreditu, radniku se obustavlja daljnja isplata kredita ako mu nije isplaćen u cjelini, a neotplaćeni iznos kredita dospijeva odmah za naplatu sa ugovorenom i zateznom kamatom i svim drugim troškovima.

Ukoliko radnik ne prihvati uslove iz prethodnog člana, Društvo će pokrenuti postupak realizacije hipoteke na stanu.

V-4 DODJELA KREDITA ZA KUPOVINU NEDOSTAJUĆE STAMBENE POVRŠINE

Član 54

Radniku koji ima u svojini stan nedovoljne površine, može se dodijeliti kredit u visini vrijednosti nedostajuće površine stana, a radi pribavljanja odgovarajućeg stana koji mu pripada saglasno čl. 4 st. 3 ovog Pravilnika.

Član 55

Kredit se odobrava pod uslovima:

- da je radnik vlasnik stana nedovoljne stambene površine shodno čl. 4. st.3 ovog Pravilnika;
- da sredstvima kredita želi pribaviti odgovarajući stan saglasno čl. 4 ovog Pravilnika;
- da tehnička komisija Društva utvrdi iznos kredita u zavisnosti od nedostajuće površine stana i cijene stambenog prostora na tržištu koja se umanjuje za 20% na ime ličnog učešća radnika;
- da radnik ostvari pravo prvenstva na odgovarajućoj listi prvenstva;
- da je rok otplate kredita 20 godina;
- da se kamatna stopa usklađuje sa pozitivnim propisima;
- da se na objektu koji se pribavlja sredstvima kredita upiše hipoteka u korist Društva do otplate duga u cjelosti;
- da je radnik saglasan da time trajno rješava stambene potrebe i stiče tretman radnika sa riješenim stambenim pitanjem u Društvu.

Rang lista reda prvenstva kod dodjele kredita radnicima koji imaju u svojini stan nedovoljne površine utvrđuje se po osnovama i mjerilima iz čl. 12-16 ovog Pravilnika, sem osnova „postojeća stambena situacija“, jer učesnik po oglasu može biti samo radnik koji ima u vlasništvu stan nedovoljne stambene površine, uz ispunjenje ostalih uslova iz ovog člana.

Član 56

Zaposlenom u AD Marina Bar, kojem se dodjeljuje kredit iz člana 57 ovog Pravilnika priznaje se kao odbitna stavka po osnovu stambenog doprinosa 0,5% za svaku godinu radnog staža u AD „Prekookeanska plovidba“ Bar do 31.12.1990. godine, kao i za staž njegovog bračnog druga zaposlenog u ovom Društvu, ukoliko je bio u radnom odnosu kod AD «Prekookeanske plovidbe», a najviše do 20% od vrijednosti dodijeljenog kredita.

Član 57

O rješavanju stambenog pitanja radnika na način i pod uslovima iz prethodna tri člana, radnik i Društvo zaključuju Ugovor o kreditu za kupovinu dodatne stambene površine, kojim će precizirati sva međusobna prava i obaveze.

V-5 SUBVENCIONISANJE STAMBENIH KREDITA KOD POSLOVNIH BANAKA

Član 58

Radi rješavanja stambenih potreba zaposlenih Društvo obezbjeđuje sredstva za subvencionisanje dijela kamata na stambene kredite kod poslovnih banaka.

Pravo na stambeni kredit uz subvencionisanu kamatu ostvaruju zaposleni koji nisu na odgovarajući način riješili stambeno pitanje shodno čl. 4 ovog Pravilnika i to za sljedeće namjene:

- izgradnju ili kupovinu porodične stambene kuće ili stana;
- kupovinu nedostajuće stambene površine;
- poboljšanje uslova stanovanja u porodičnoj stambenoj zgradi ili stanu u svojini radnika;
- kupovinu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 59

Za svaki vid rješavanja stambenih pitanja iz čl. 58 st. 2 ovog Pravilnika, Društvo izdvaja i opredjeljuje zasebne iznose sredstava na ime subvencionisanja dijela kamata za stambene kredite kod poslovnih banaka.

Zaposlenom koji ostvaruje pravo na stambeni kredit u smislu čl. 58 st. 2, Društvo će subvencionisati dio kamate na sljedeće iznose kredita :

- do 50.000,00 € - za izgradnju ili kupovinu porodične stambene zgrade ili stana
- do 30.000,00 € - za kupovinu nedostajuće stambene površine
- do 25.000,00 € - za poboljšanje uslova stanovanja u porodičnoj stambenoj zgradi ili stanu u svojini radnika;
- do 50.000,00€ - za kupovinu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 60

Visinu subvencioniranog dijela kamate utvrđuje Odbor direktora, na predlog Izvršnog direktora i to posebno za svaki vid rješavanja stambenih pitanja iz čl. 58. st. 2.

Zaposleni u Društvu, koji su do 31.12.1990. godine bili u radnom odnosu kod AD «Prekookeanska plovidba» Bar, a nisu na odgovarajući način riješili stambeno pitanje, niti su od Društva ili od AD «Prekookeanska plovidba» Bar dobili bilo kakav stan, građevinski plac ili stambeni kredit po bilo kojem osnovu, imaju pravo na subvencionisanje kamate u punom iznosu.

Ostale uslove kreditiranja (visina kredita, visina nesubvencioniranih kamata, način i rokovi otplate, instrumenti osiguranja i sl.) određuju poslovne banke, u skladu sa poslovnim dogovorom sa Društvom i svojom poslovnom politikom.

Član 61

Ako raspoloživi iznos sredstava namijenjen za subvencioniranje kamata nije dovoljan da podmiri zahtjeve svih radnika koji su se prijavili na oglas za dobijanje stambenog kredita kod poslovne banke, primijenjuju se odredbe čl. 24 - 28 i pravo na subvencionisanu kamatu odobrava se radniku odnosno radnicima koji ostvare pravo prvenstva shodno Listi prvenstva.

Stambena komisija, u slučaju iz stava 1 ovog člana, utvrđuje Listu prvenstva shodno osnovima i mjerilima iz čl. 12-16 ovog Pravilnika, s tim što će se osnov «stambena situacija» bodovati kao u čl. 50 Pravilnika.

V-6 UDRUŽIVANJE SREDSTAVA DRUŠTVA SA DRUGIM PRAVNIM SUBJEKTIMA ILI RADNIKOM

Član 62

Radi zajedničkog rješavanja stambenih potreba zaposlenih, Društvo može udruživati sredstva stambenog fonda sa ličnim sredstvima radnika, kao i sa pravnim subjektom u kojem radi supružnik zaposlenog.

Član 63

Udruživanje sredstava Društva sa drugim pravnim subjektom se može odobriti pod uslovima:

- da Društvo opredijeli sredstva za ovaj oblik rješavanja stambenog pitanja;
- da drugi zainteresovani pravni subjekt donese odluku o udruživanju sredstava i uplati sredstava najmanje u visini od 50% od vrijednosti stana;
- da se pribavlja odgovarajući stan saglasno čl. 4 ovog Pravilnika;
- da je radnik ostvario pravo prvenstva na odgovarajućoj listi reda prvenstva saglasno osnovima i mjerilima utvrđenim čl. 12-18 ovog Pravilnika.

Član 64

Radnik kome je stan obezbijeđen udruživanjem sredstava Društva i drugog pravnog subjekta, ima pravo na otplatu stana na način i pod uslovima utvrđenim čl. 38 ovog Pravilnika, s tim da rok otplate stana ne bude duži od 20 godina.

Radnik iz prethodnog stava je obavezan da obezbijedi lično učešće u visini 20% od vrijednosti polovine stana koja sredstva obezbjeđuje ovo Društvo.

Član 65

Ukoliko radnik želi da udruži lična sredstva u iznosu od 50% od vrijednosti stana sa sredstvima ovog Društva, udruživanje će se izvršiti pod uslovima:

- da Društvo opredijeli sredstva za ovaj oblik rješavanja stambenog pitanja radnika u iznosu od 50% od vrijednosti stana,
- da radnik pribavlja odgovarajući stan saglasno čl. 4 ovog Pravilnika
- da je radnik ostvario pravo prvenstva na odgovarajućoj listi reda prvenstva saglasno osnovima i mjerilima utvrđenim čl. 12 do 18 ovog Pravilnika.

Otplata stana obezbijeđenog udruživanjem sredstava radnika i ovog Društva, vrši se na način utvrđen čl. 38 ovog Pravilnika s tim da rok otplate ne bude duži od 20 godina.

Član 66

Radniku koji rješava stambeno pitanje udruživanjem sredstava iz čl. 54 ovog Pravilnika priznaje se kao odbitna stavka po osnovu stambenog doprinosa 0,5% za svaku godinu radnog staža u Društvu do 31. 12. 1990. godine, kao i za staž njegovog bračnog druga zaposlenog u ovom Društvu, a najviše do 20% od vrijednosti pribavljenog stana.

Član 67

O udruživanju sredstava se zaključuje ugovor kojim se uređuju odnosi udružilaca sredstava, preciziraju iznosi sredstava, utvrđuje struktura i veličina stana, utvrđuje način korišćenja, odnosno otplate stana putem kredita u skladu sa odredbama ovog Pravilnika, utvrđuje suvlasnički dio na stanu srazmjerno učešću u vrijednosti kupljenog stana i druga pitanja od značaja za ugovarače.

VI RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA NEOPHODNIH KADROVA

Član 68

Pod neophodnim stručnim kadrovima podrazumijevaju se radnici koji obavljaju poslove od posebnog značaja za razvoj i unapređenje procesa rada iz djelokruga poslovanja Društva.

Poslove od posebnog značaja u Društvu utvrđuje Izvršni direktor Društva.

Sredstva za rješavanje stambenih potreba neophodnih kadrova obezbjeđuju se u visini do 20% od ukupnih sredstava stambenog fonda.

Član 69

Odluku o rješavanju stambenog pitanja stručnih kadrova donosi Odbor direktora na predlog Izvršnog direktora u skladu sa oblicima rješavanja stambenih potreba predviđenih ovim Pravilnikom.

Odlukom iz stava 1 ovog člana bliže se uređuju uslovi i postupak rješavanja stambenih potreba neophodnih kadrova.

Član 70

Vrijeme koje je stručni kadar eventualno dužan da ostane na radu u Društvu, kao i drugi uslovi rješavanja stambenog pitanja, bliže se utvrđuju ugovorom.

IX PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 71

U slučaju da zaposleni neopravdano ne pristupi ovjeri Ugovora kojim se utvrđuju međusobna prava i obaveze u vezi rješavanja njegovog stambenog pitanja, smatraće se da je isti povukao Zahtjev za rješavanje stambenog pitanja.

Član 72

Na sve odnose koji nisu uređeni ovim Pravilnikom primjenjuju se odredbe odgovarajućih važećih zakona i podzakonskih akata.

Član 73

Izmjene i dopune ovog Pravilnika donosi Odbor direktora Društva.

Član 74

Tumačenje odredbi ovog Pravilnika daje Odbor direktora Društva.

Član 75

Ovaj Pravilnik stupa na snagu 8-og dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli Društva.

Bar,06.02.2012.g.



Predsjednik Odbora direktora


Konstantin Kolokolov