



**LOKALNI JAVNI EMITER
„RADIO BAR“ D.O.O. BAR**

PRAVILNIK O STAMBENIM ODNOSIMA

Bar, april 2021. godine

Na osnovu člana 31 stav 1 tačka 21 Statuta Lokalnog javnog emitera „Radio Bar“ d.o.o. Bar (u daljem tekstu: Radio Bar) i člana 43 Kolektivnog ugovora Radio Bara, Savjet Radio Bara je na sjednici održanoj _____ 2021. godine, na predlog sindikalne organizacije, donio

PRAVILNIK O STAMBENIM ODNOSIMA

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovim pravilnikom se utvrđuju izvori sredstava za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u Radio Baru i propisuju uslovi, način i kriterijumi za njihovo rješavanje; obrazuju organi za rješavanje tih potreba; kao i druga pitanja koja su od značaja za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u Radio Baru.

Član 2

Izrazi koji se u ovom pravilniku upotrebljavaju za fizička lica u muškom rodu, odnose se i na fizička lica u ženskom rodu.

Član 3

Radio Bar rješava stambene potrebe zaposlenih u skladu sa svojim finansijskim mogućnostima i uz, na odgovarajući način, učešće zaposlenih.

II IZVORI SREDSTAVA ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 4

Sredstva za rješavanje stambenih potreba mogu se obezbijediti iz:

- sredstava Radio Bara čiju visinu određuje Savjet;
- sredstava od prodaje, zakupa i otkupa stanova;
- dijela sindikalne članarine;

- kredita;
- učešća sopstvenih sredstava podnosioca zahtjeva;
- drugih sredstava Radio Bara ili Osnivača namijenjenih za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

III USLOVI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 5

Pravo na rješavanje stambene potrebe ima zaposleni u radnom odnosu u Radio Baru na neodređeno vrijeme, pod uslovom da on ili član njegovog porodičnog domaćinstva:

- nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji opštine Bar;
- ima manji stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji opštine Bar u odnosu na odgovarajući stan.

Član 6

Pravo na rješavanje stambene potrebe nema zaposleni ako je on ili član njegovog porodičnog domaćinstva teretnim ili besteretnim pravnim poslom prenio pravo svojine ili drugo pravo na stan ili porodičnu stambenu zgradu.

Pravo na rješavanje stambene potrebe nema zaposleni ako je on ili član njegovog porodičnog domaćinstva riješio stambenu potrebu u skladu sa propisom Vlade Crne Gore, nadležnog organa lokalne samouprave ili javne službe čiji je osnivač Opština.

Ograničenje iz stava 2 ovog člana ne odnosi se na zaposlenog kome je Vlada Crne Gore, nadležni organ lokalne samouprave ili javne službe čiji je osnivač Opština riješila stambeno pitanje putem zakupa stana ili dodjelom kredita za poboljšanje uslova stanovanja u iznosu do 15.000,00 eura.

Član 7

Članovima porodičnog domaćinstva, u smislu ovog pravilnika, smatraju se lica koja sa zaposlenim žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- bračni drug ili lice koje sa zaposlenim živi u vanbračnoj zajednici;

- djeca, rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad;
- druga lica koja je zaposleni ili njegov bračni drug dužan po zakonu da izdržava, a koja sa njim, prije objavljivanja oglasa, stanuju u istom stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

Član 8

Odgovarajućim stanom u smislu člana 5 stav 1 alineja 2 ovog pravilnika, smatra se:

- 1)** za samca - garsonjera;
- 2)** za porodično domaćinstvo sa dva člana - jednosoban stan;
- 3)** za porodično domaćinstvo sa tri ili četiri člana - dvosoban stan;
- 4)** za porodično domaćinstvo sa pet i više članova - trosoban ili veći stan.

U slučaju da zaposleni ima djecu različitog pola, odgovarajući stan iz stava 1 tačke 3 ovog člana može se uvećati za jednu sobu.

Zaposlenom se može privremeno dodijeliti i stan čija je struktura manja od stana koji mu pripada po stavu 1 ovog člana ako se sa tim saglasi u pisanom obliku, s tim što mu u tom slučaju pripada prvi naredni raspoloživi odgovarajući stan.

Član 9

Zaposleni kojem je riješena stambena potreba u skladu sa ovim pravilnikom, dužan je da ostane na radu u Radio Baru najmanje pet godina od dana rješavanja stambene potrebe.

Obaveza iz stava 1 ovog člana ne odnosi se na zaposlenog koji je prije rješavanja stambene potrebe bio na radu u Radio Baru najmanje osam godina.

IV NAČINI RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Član 10

Zaposleni mogu rješavati stambene potrebe:

- a)** kupovinom stana pod povoljnijim uslovima;
- b)** dodjelom dijela sredstava za kupovinu stana ili porodične stambene zgrade;

- c) dodjelom sredstava za poboljšanje uslova stanovanja;
- d) dodjelom kredita za izgradnju, kupovinu stana u svojini ili za poboljšanje uslova stanovanja;
- e) po osnovu zakupa stana;
- f) na drugi način u skladu sa zakonom kojim se uređuje održavanje stambenih zgrada.

Pod poboljšanjem uslova stanovanja iz stava 1 tačka c) i d) ovog člana podrazumijeva se: proširenje stana, odnosno zamjena manjeg stana za odgovarajući stan iz člana 8 ovog pravilnika i adaptacija i rekonstrukcija u smislu zakona kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata.

Član 11

Odluku o načinu rješavanja stambenih potreba i posebnim uslovima koji moraju biti ispunjeni za pojedine načine rješavanja stambenih potreba donosi Savjet.

a) Kupovina stana pod povoljnijim uslovima

Član 12

Radio Bar može pribavljati stanove u vlasništvu radi rješavanja stambenih potreba svojih zaposlenih, na osnovu pravnog posla ili na drugi način u skladu sa zakonom.

Odgovarajući stan pribavljen na način iz stava 1 ovog člana, zaposleni može kupiti pod povoljnijim uslovima, u skladu sa odredbama ovog pravilnika.

Član 13

Cijena stana koji je predmet raspodjele je cijena tog stana iz ugovora o kupoprodaji, odnosno drugog akta kojim je cijena određena.

Pod povoljnijim uslovima za kupovinu stana podrazumijeva se umanjeње cijene stana u visini od po:

- 7% za svaku godinu radnog staža;
- 2% za svaku godinu starosti zgrade;
- 3% za svaku godinu izdvajanja doprinosa za stambenu izgradnju.

Umanjenje po svim osnovama iz stava 2 ovog člana može iznositi najviše do 80% tržišne cijene stana.

Član 14

Kupovina stana pod povoljnijim uslovima vrši se:

- obročnim otplatama cijene u trajanju do 15 godina sa kamatom od 0,5% na godišnjem nivou;
- umanjnjem prodajne cijene za 1/3 u slučaju njene isplate u cjelosti u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora o kupovini stana.

Ako je zaposleni podnio zahtjev za isplatu cjelokupnog preostalog duga prije isteka ugovorenog roka, preostali dug umanjuje se za 1/3 i obračunava se bez kamate.

b) Dodjela dijela sredstava za kupovinu stana ili porodične stambene zgrade

Član 15

Sredstva za kupovinu stana dodjeljuju se u visini do 50% tržišne vrijednosti odgovarajućeg stana iz člana 8 ovog pravilnika.

Od sredstava odobrenih u skladu sa stavom 1 ovog člana, 60% dodjeljuje se bespovratno, a preostalih 40% pod uslovima iz člana 14 stav 1 alineja 1 ovog pravilnika.

c) Dodjela sredstava za poboljšanje uslova stanovanja

Član 16

Sredstva za poboljšanje uslova stanovanja dodjeljuju se bespovratno u procentu od 60% tržišne vrijednosti razlike u kvadraturi u slučaju zamjene manjeg stana za odgovarajući stan iz člana 8 ove odluke, odnosno predračunske vrijednosti radova u slučaju adaptacije ili rekonstrukcije.

d) Dodjela kredita za izgradnju ili kupovinu stana u svojini ili za poboljšanje uslova stanovanja

Član 17

Kredit se odobrava:

- za izgradnju ili kupovinu odgovarajućeg stana u svojini;
- kao učešće za dobijanje stambenog kredita kod banke;
- za poboljšanje uslova stanovanja.

Član 18

Stan koji se kreditira ne može biti veći od odgovarajućeg stana iz člana 8 ove odluke.

U slučaju iz člana 17 stav 1 alineja 1 ovog pravilnika, kredit se odobrava u procentu od 85% prosječne cijene 1 m² stambene površine, u novogradnji, u primorskom regionu, a prema podacima organa državne uprave nadležnog za poslove statistike.

Iznos učešća iz člana 17 stav 1 alineja 2 ovog pravilnika utvrđuje se u procentu iz stava 2 ovog člana.

U slučaju iz člana 17 stav 1 alineja 3 ovog pravilnika, kredit se odobrava u procentu od 50% predračunske vrijednosti radova.

Kontrolu predračunske vrijednosti radova iz stava 4 ovog člana vrši stručna komisija koju imenuje direktor Radio Bara.

Član 19

Kredit iz člana 17 stav 1 al. 1 i 2 ovog pravilnika, dodjeljuje se pod uslovima iz člana 14 stav 1 alineja 1 i stav 2 ovog pravilnika.

Kredit iz člana 17 stav 1 alineja 3 ovog pravilnika, može se odobriti na period do 10 godina sa kamatom od 0,5% na godišnjem nivou.

Član 20

Zaposleni koji ima u svojini stan neodgovarajuće površine, može riješiti stambenu potrebu razmjenom tog stana za stan u svojini Radio Bara odgovarajuće površine, uz plaćanje razlike u tržišnoj cijeni stanova umanjene u visini od po:

- 7% za svaku godinu radnog staža;
- 2% za svaku godinu starosti zgrade u kojoj se nalazi stan u svojini Društva;

- 3% za svaku godinu izdvajanja doprinosa za stambenu izgradnju.

Umanjenje po svim osnovama iz stava 1 ovog člana može iznositi najviše do 80% razlike tržišnih cijena stanova.

Na cijenu iz stava 2 ovog člana, shodno se primjenjuju uslovi iz člana 14 ovog pravilnika.

Član 21

Stan u svojini zaposlenog iz stava 1 prethodnog člana se mora nalaziti na teritoriji opštine Bar, mora biti u stanju upotrebljivosti, bez tereta i ograničenja.

e) Zakup stana

Član 22

Odgovarajući stan u svojini Radio Bara se može, nakon sprovedenog postupka, dati zaposlenom u zakup.

Član 23

Visina mjesečne zakupnine po 1 m² stambenog prostora utvrđuje se u iznosu od 0,5% minimalne zarade u Crnoj Gori na dan zaključenja ugovora o zakupu, u skladu sa opštim propisima o radu.

V KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 24

Rješavanje stambenih potreba zaposlenih, na bilo koji od načina propisanih članom 10 ovog pravilnika, vrši se primjenom sledećih kriterijuma:

- a)** značaj poslova;
- b)** postojeća stambena situacija;
- c)** broj članova porodičnog domaćinstva.
- d)** radni staž;
- e)** socijalni status;

Svaki kriterijum iz stava 1 ovog člana se iskazuje brojem bodova.

a) Značaj poslova

Član 25

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

Broj bodova po ovom kriterijumu utvrđuje se na način što se koeficijent radnog mjesta množi sa brojem 2 (dva).

b) Postojeća stambena situacija

Član 26

Postojeća stambena situacija vrednuje se na način da:

- 1) zaposlenom koji nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji opštine Bar i živi kao podstanar, pripada 60 bodova;
- 2) zaposlenom koji stanuje kod roditelja ili roditelja bračnog druga, pripada 40 bodova;
- 3) zaposlenom koji ima neodgovarajući stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji opštine Bar:
 - po članu porodičnog domaćinstva do 8 m², pripada 20 bodova;
 - po članu porodičnog domaćinstva do 10 m², pripada 15 bodova.

c) Broj članova porodičnog domaćinstva

Član 27

Broj članova porodičnog domaćinstva, boduje se i to:

- porodično domaćinstvo od dva člana - 4 boda;
- porodično domaćinstvo od tri člana - 6 bodova;
- porodično domaćinstvo od četiri člana - 8 bodova;
- porodično domaćinstvo od pet ili više članova - 10 bodova.

d) Radni staž

Član 28

Radni staž se vrednuje tako što za svaku navršenu godinu radnog staža zaposlenom pripada 0,50 boda.

e) Socijalni status

Član 29

Zaposlenom koji je samohrani roditelj, lice sa invaliditetom ili čiji je član porodičnog domaćinstva lice sa invaliditetom, ukupan broj bodova uvećava se za 30.

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

Član 30

Ako dva ili više zaposlenih prilikom utvrđivanja rang liste za rješavanje stambenih potreba imaju isti broj bodova, prednost na rang listi ima zaposleni koji je ostvario veći broj bodova po bilo kojem od kriterijuma prema redosledu propisanom članom 24 ovog pravilnika.

VI ORGANI I POSTUPAK ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 31

O rješavanju stambenih potreba zaposlenih odlučuje Komisija za stambene odnose (u daljem tekstu: Komisija) i Savjet.

Član 32

Komisiju imenuje Savjet na saglasan predlog direktora i sindikalne organizacije Radio Bara, na vrijeme od četiri godine.

Komisija ima predsjednika i dva člana.

Predsjednik i članovi Komisije imenuju se iz reda zaposlenih.

Ukoliko predsjednik ili član Komisije, podnese zahtjev za rješavanje stambene potrebe u smislu odredbi ovog pravilnika ili zbog drugih objektivnih okolnosti ne može da vrši svoje poslove po osnovu članstva u Komisiji, Savjet

na saglasan predlog direktora i sindikalne organizacije Radio Bara, imenuje novog predsjednika, odnosno nedostajućeg člana Komisije.

Mandat predsjednika, odnosno člana Komisije iz prethodnog stava traje onoliko vremena koliko bi trajao mandat predsjedniku, odnosno članu umjesto koga je imenovan.

Postojanje objektivnih okolnosti iz stava 4 ovog člana, procjenjuje Savjet u svakom konkretnom slučaju.

Član 33

Komisija radi, po pravilu, u sjednicama.

O radu Komisije na sjednicama vodi se zapisnik, u kome se unose osnovni podaci o sjednici, a potpisuju ga predsjednik i prisutni članovi Komisije.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, Komisija je dužna da postojeću stambenu situaciju zaposlenog utvrdi izlaskom na lice mjesta, o čemu sačinjava zapisnik koga potpisuju predsjednik i prisutni članovi Komisije i zaposleni čija se stambena potreba utvrđuje.

Zapisnici se čuvaju kao trajna dokumentacija zajedno sa ostalom dokumentacijom po raspisanom oglasu za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Član 34

Komisija punovažno odlučuje ako njenom radu prisustvuju najmanje dva člana.

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

Član 35

Komisija donosi akte u formi odluka i rješenja.

Član 36

Postupak za rješavanje stambenih potreba zaposlenih pokreće oglašavanjem Komisija na osnovu odluke Savjeta, u roku od 15 dana od dana donošenja odluke.

Savjet donosi odluku za svaki konkretan način rješavanja stambene potrebe.

Član 37

Oglas za rješavanje stambenih potreba sadrži:

- podatke o raspoloživim stanovima, odnosno sredstvima za rješavanje stambenih potreba zaposlenih;
- način rješavanja stambenih potreba zaposlenih;
- uslove za rješavanje stambenih potreba zaposlenih;
- dokaze koji se podnose uz zahtjev;
- datum objavljivanja i rok trajanja oglasa;
- rok za podnošenje zahtjeva na oglas;
- druge podatke od značaja za sprovođenje postupka.

Oglas je otvoren 15 dana od dana njegovog objavljivanja na oglasnoj tabli Radio Bara.

Član 38

Zahtjev za rješavanje stambene potrebe podnosi se Komisiji.

Uz zahtjev za rješavanje stambenih potreba prilažu se dokazi o ispunjavanju uslova propisanih oglasom, u skladu sa odredbama ovog pravilnika.

Dokazi za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima ili dobijanje stambenog kredita za kupovinu stana na tržištu su:

- uvjerenje nadležnog organa da zaposleni i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini na teritoriji opštine Bar;
- dokaz o postojećoj stambenoj situaciji (ugovor o zakupu stana, odnosno porodične stambene zgrade ovjeren kod nadležnog organa, dokaz o vlasništvu na neodgovarajućem stanu ili porodičnoj stambenoj zgradi, ovjerena izjava da živi kod roditelja ili roditelja bračnog druga);
- ovjerena izjava o kućnoj zajednici.

Dokazi za izgradnju stana, pored dokaza iz stava 3 ovog člana su: dokaz o vlasništvu na parceli namjenjenoj za gradnju, urbanističko-tehnički uslovi i predmjer i predračun radova za izgradnju odgovarajućeg stana, odnosno porodične stambene zgrade.

Dokazi za poboljšanje uslova stanovanja (adaptacija, rekonstrukcija) su: dokaz vlasništva na stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi, predmjer i predračun radova.

Dokazi za proširenje stana su: dokaz vlasništva na stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

Član 39

Tačnost i vjerodostojnost dokaza priloženih uz zahtjev iz stava 1 prethodnog člana, provjerava Komisija.

Komisija će zaposlenog koji uz zahtjev dostavi netačni podatak ili podatke propisane oglasom, rješenjem isključiti iz postupka rješavanja stambene potrebe.

Član 40

Ako je zahtjev za rješavanje stambene potrebe nerazumljiv ili ne sadrži sve podatke propisane oglasom, Komisija će obavijestiti podnosioca zahtjeva da u roku od 3 dana od dana prijema obavještenja zahtjev ispravi, odnosno dopuni.

Ako zaposleni zahtjev ne ispravi, odnosno ne dopuni potrebnim podacima u ostavljenom roku, smatraće se da je zahtjev povučen, o čemu će Komisija donijeti rješenje o obustavi postupka za rješavanje stambene potrebe po podnijetom zahtjevu.

Član 41

Ako je zahtjev za rješavanje stambene potrebe podnjet poslije isteka propisanog roka, Komisija će takav zahtjev rješenjem odbaciti kao neblagovremen.

Član 42

Ako u toku postupka rješavanja stambenih potreba nastupi smrt podnosioca zahtjeva, pravo na rješavanje stambenih potreba prenosi se na člana porodičnog domaćinstva iz člana 7 ovog pravilnika.

Član 43

Na osnovu podnijetih zahtjeva, dostavljenih podataka, neposrednog uvida na licu mjesta u smislu člana 33 stav 3 ovog pravilnika i njihove ocjene i vrednovanja primjenom kriterijuma propisanih ovim pravilnikom, Komisija donosi odluku o utvrđivanju rang liste prema načinu rješavanja stambenih potreba i objavljuje je na oglasnoj tabli Radio Bara.

Komisija je dužna da odluku iz stava 1 ovog člana donese i objavi u roku od 30 dana od dana isteka roka za podnošenje zahtjeva za rješavanje stambenih potreba.

Ako Komisija ne donese i ne objavi odluku u roku iz stava 2 ovog člana, Savjet će samoinicijativno ili na predlog sindikalne organizacije Radio Bara razriješiti Komisiju i imenovati novu.

Novoimenovana Komisija je dužna da, na osnovu već sprovedenog postupka, donese i objavi odluku o utvrđivanju rang liste u skladu sa stavom 1 ovog člana, u roku od 30 dana od dana imenovanja.

Član 44

Protiv odluke o utvrđivanju rang liste, učesnik u rješavanju stambenih potreba može podnijeti obrazloženi prigovor Savjetu u roku od 8 dana od dana objavljivanja odluke na oglasnoj tabli Radio Bara.

Ukoliko u roku iz stava 1 ovog člana nije bilo prigovora, odluka o utvrđivanju rang liste je konačna istekom roka za prigovor.

Član 45

Savjet je dužan da po prigovoru odluči u roku od 15 dana od dana podnošenja prigovora.

Odluka Savjeta donijeta po prigovoru je konačna.

Na osnovu rang liste iz člana 44 stav 2 ovog pravilnika, odnosno odluke iz stava 2 ovog člana, Komisija donosi pojedinačna rješenja o rješavanju stambene potrebe zaposlenih.

Na osnovu rješenja iz stava 3 ovog člana, vrši se zaključivanje odgovarajućih ugovora o rješavanju stambenih potreba, u skladu sa odredbama ovog pravilnika.

Član 46

Ugovor o rješavanju stambenih potreba shodno odredbama ovog pravilnika potpisuju direktor i zaposleni, u skladu sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi.

Ugovor iz stava 1 ovog člana, pored elemenata propisanih ovih pravilnikom i zakonom, obavezno sadrži i odredbu o posljedicama raskida ugovora u slučaju da zaposlenom, njegovom voljom ili krivicom, prestane radni odnos u Radio Baru prije isteka vremena iz člana 9 stav 1 ovog pravilnika.

Troškove sačinjavanja ugovora iz stava 1 ovog člana, snosi lice kome se rješavaju stambene potrebe, osim u slučaju razmjene stana iz člana 20 ovog pravilnika, kada svaka ugovorna strana snosi troškove sačinjavanja ugovora za stan koji razmjenjuje.

Član 47

Kao sredstvo obezbjeđenja u slučaju obročne otplate kupoprodajne cijene stana ili dodjele kredita u skladu sa ovim pravilnikom, lice koje rješava stambene potrebe, daje založnu izjavu kojom se uspostavlja hipoteka prvog reda na nepokretnosti čija vrijednost mora biti najmanje u iznosu koji odgovara ukupnoj kupoprodajnoj cijeni ili ukupnom iznosu odobrenog kredita.

VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 48

Tumačenje ovog pravilnika daje Savjet.

Član 49

Izmjene i dopune ovog pravilnika vrše se na način i po postupku po kojem je donijet.

Član 50

Danom stupanja na snagu ovog pravilnika, prestaje da važi Pravilnik o stambenim odnosima br. _____ od _____.2004. godine.

Član 51

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja da oglasnoj tabli Radio Bara.

Broj 146.
Bar, 17. 06. 2021. godine

**PREDSJEDNIK,**
Planinić Nina
Planinić Nina