

JAVNA ZDRAVSTVENA USTANOVA DOM ZDRAVLJA MOJKOVAC

P R A V I L N I K
O
RJEŠAVANJU STAMBENIH POTREBA ZAPOSLENIH

Mojkovac,maj 2013.godine

Na osnovu člana 25 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada („Sl.list CG“br.4/2011) i člana 10 Statuta JZU Dom zdravlja Mojkovac, Odbor direktora JZU Dom zdravlja Mojkovac, na sjednici održanoj dana 29.05.2013. donio je:

P R A V I L N I K

O rješavanju stambenih potreba zaposlenih

I/ OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovim Pravilnikom uređuju se oblici rješavanja stambenih potreba zaposlenih, način obezbeđenja sredstava, kriterijumi, organi i postupak rješavanja stambenih potreba zaposlenih u JZU Dom zdravlja –Mojkovac (u daljem tekstu zaposleni) , kao i druga pitanja od značaja za rješavanje stambenih potreba zaposlenih.

Član 2.

Pravo na rješavanje stambenih potreba ima zaposleni koji nije na odgovarajući način riješio stambeno pitanje.

Zaposleni nije na odgovarajući način riješio stambeno pitanje, ako:

- nema stan, ili
- ima stan nedovoljne površine.

Zaposleni nema stan ako on ili član njegove uže porodice nemaju u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini, stan ili porodičnu stambenu zgradu, ili nema stan dovoljne površine, u smislu stava 4. ovog člana.

Zaposleni ima stan nedovoljne površine, ako mu nije obezbijeđena sledeća stambena površina:

- | | |
|--|-------------------|
| - samcu----- | 35 m ² |
| - sa jednim članom porodice----- | 45 m ² |
| - sa dva člana porodice ----- | 60m ² |
| - sa tri člana porodice ----- | 70m ² |
| - sa četiri člana porodice ----- | 80m ² |
| - sa pet i više članova porodice ----- | 85m ² |

Članovima porodice zaposlenog smatraju se bračni drug i djeca (bračna ,vanbračna, usvojena i pastorčad).

Član 3.

Stanovima u smislu ovog Pravilnika smatraju se stambene jedinice koje se Domu zdravlja obezbeđuju preko Države ili Organa lokalne samouprave, koje su joj opredijeljene, kao i stambene jedinice dobijene prodajom na tržištu, ili dobijene iz drugih izvora u skladu sa Zakonom.

Član 4.

Stambene potrebe zaposlenih, u skladu sa ovim Pravilnikom, rješavaju se na način što Dom zdravlja utvrđuje prioritet za dodjelu stana, u skladu sa ovim Pravilnikom.

Kupovinu stana pod povoljnijim uslovima zaposleni ostvaruje Ugovorom sa izvođačem radova, pod uslovima koji se predvide navedenim Ugovorom.

Član 5.

Iz postupka rješavanja stambenog pitanja isključuju se zaposleni.

- kojem je već dodijeljen odgovarajući stan ili pun iznos stambenog kredita za rješavanje stambenog pitanja, na odgovarajući način, u smislu člana 2. ovog Pravilnika,
- ako je on ili član njegove uže porodice, otuđio odgovarajući stan ili porodičnu stambenu zgradu, u smislu člana 2. ovog Pravilnika.
- koji dostavi neistinite ili netačne podatke u prijavi za rješavanje stambenog pitanja, u postupku za koji je te podatke podnio.

II/ IZVORI I USMJERAVANJE SREDSTAVA ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 6.

Dom zdravlja Mojkovac u skladu sa svojim mogućnostima i potrebama obezbeđuje finansijska sredstva za učešće u rješavanju stambenih potreba, i na način i u visini utvrđenoj ovim Pravilnikom.

Član 7.

JZU Dom zdravlja Mojkovac obezbeđuje sredstva za učešće u rješavanju stambenih potreba zaposlenih i to:

- izdvajanjem dijela sredstava iz dobiti u skladu sa Zakonom, opštim aktima i mogućnostima ustanove;
- prodajom stanova;
- iz zakupnine stanova;
- iz ličnih sredstava zaposlenih;
- iz drugih sredstava.

Član 8.

Sredstva iz člana 7. ovog Pravilnika usmjeravaju se za učešće u rješavanju stambenih potreba radnika na način utvrđen ovim Pravilnikom, zavisno od potreba zaposlenih i visine raspoloživih sredstava, o čemu odluku donosi Odbor direktora.

Sredstva iz stava 1. ovog člana dijele se tako što se pola usmjerava za rješavanje stambenih potreba kadrova od posebnog interesa, a pola za rješavanje stambenih potreba ostalih zaposlenih.

III/ NAČIN RJEŠAVANJE STAMBENOG PITANJA

Član 9.

Zaposleni može riješiti stambeno pitanje, u skladu sa ovim Pravilnikom, pod uslovom:

- da nema riješeno stambeno pitanje, u smislu odredaba ovog Pravilnika,
- da je podnio pismeni zahtjev i uz zahtjev sve potrebne dokaze na osnovu kojih se utvrđuje prioritet, i
- da je ostvario priorit na listi prvenstva.

Član 10.

Zaposleni rješava svoje stambeno pitanje, na jedan od sledećih načina:

- a) prodajom stanova zaposlenom
- b) zamjenom stanova
- c) po osnovu zakupa stana,
- d) dodjelom kredita za izgradnju ili kupovinu stana, ili poboljšanje uslova stanovanja
- e) udruživanjem sredstava sa drugim ustanovama, preduzećima, privrednim društvima i drugim subjektima, radi kupovine ili izgradnje stanova.

a) Prodaja stanova

Član 11.

Dom zdravlja Mojkovac prodaje zaposlenima stanove po tržišnim ili povoljnijim uslovima od tržišnih. (Prodaja na poček ili na rate).

Uslove prodaje stanova u smislu stava 1. ovog člana utvrđuje Odbor direktora na predlog Direktora.

b) Zamjena stanova

Član 12.

Zaposleni, koji ima stan nedovoljne površine, a kome Dom zdravlja Mojkovac riješi stambeno pitanje na odgovarajući način, dužan je da stan iz koga iseljava prenese u vlasništvo Domu zdravlja Mojkovac.

Primopredaja stana vrši se zapisnički između zaposlenog i Komisije za rješavanje stambenih potreba zaposlenih, nakon potpisivanja ugovora o zamjeni stanova.

c) Zakup stana

Član 13.

Putem zakupa daju se stanovi u sledećim uslovima:

1. Stanovi, koji po veličini odgovaraju licima koja po redu prvenstva dobijaju stan, dok mu se ne riješi stambeno pitanje.
2. Drugi stanovi određeni za zakup.

Član 14.

O korišćenju stanova putem zakupa , pravima i obavezama zakupodavca i zakupca i drugim uslovima zakupa, zaključuje se Ugovor između direktora Doma zdravlja Mojkovac i zaposlenog kome je dodijeljen stan po osnovu zakupa.

Ugovorom iz stava 1. ovog člana utvrđuje se i visina zakupnine za korišćenje stana po ovom osnovu.

d) Dodjela kredita

Član 15.

Dom zdravlja Mojkovac daje kredite za sledeće namjene:

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

Član 16.

Pod poboljšanjem uslova stanovanja podrazumijeva se izvođenje radova na zgradi, odnosno stanu, kao što su popravka ili zamjena vitalnih djelova zgrade(krov, temelj, fasada,instalacija, izolacija i sl.), izgradnja, dogradnja i pripajanje, odnosno uvođenje instalacije koje postojeći stan nema.

Član 17.

Pravo na kredit za zadovoljavanje stambenih potreba ima zaposleni, koji na ovaj način trajno rješava stambeno pitanje.

Rok otplate kredita, zavisno od visine kredita je do 20 godina – za izgradnju ili kupovinu stana, a do 10 godina – za kredit za poboljšanje uslova stanovanje.

Rok otplate kredita i visina kamatne stope određuje Komisija za rješavanje stambenih potreba, prije raspisivanja oglasa.

Član 18.

Mjesečni anuititet ne može biti veći od jedne trećine visine plate korisnika u vrijeme odobrenja kredita.

Visina anuiteta usklađuje se tromjesečno prema stopi rasta cijena na malo za predhodni period.

Član 19.

Zaposleni je dužan kredit namjenski koristiti.

Kontrolu korišćenja kredita u smislu stava 1. ovog člana vrši Komisija za rješavanje stambenih potreba.

Prije dodjele sredstava po ovom osnovu zaposleni je dužan da dostavi rješenje o upisu založnog prava na nekretninu, čija vrijednost je u visini iznosa kredita. Sredstva kredita koja se daju zaposlenom po odredbama ovog Pravilnika, mogu se koristiti kao depozit za dobijanje kredita kod banke.

Član 20.

Zaposleni koji nemamjenski koristi kredit, dužan je vratiti neplaćeni dio kredita u revalorizovanom iznosu zajedno sa zakonskom kamatom, u roku od 30 dana od dana obustave dalje isplate kredita.

Član 21.

Sa zaposlenim – korisnikom kredita zaključuje se Ugovor o kreditu.

Ugovor o kreditu sadrži naročito: naznačenja ugovornih strana, iznos kredita, rok otplate i način vraćanja kredita, slučajevi i uslove raskida Ugovora o kreditu, pravu Doma zdravlja Mojkovac da vrši nadzor i kontrolu namjenskog korišćenja kredita.

Ugovor izstava 1. ovog člana potpisuje korisnik kredita i direktor.

U slučaju smrti korisnika kredita, kredit nastavlja da otplaćuje jedan od članova porodičnog domaćinstva o čemu se zaključuje aneks Ugovora o kreditu.

Član 22.

Zaposleni može raskinuti Ugovor o kreditu u svako vrijeme, ukoliko ga je namjenski koristio, stim da predhodno vrati Domu zdravlja Mojkovac dio duga sa pripadajućom kamatom.

Dom zdravlja Mojkovac raskida Ugovor o kreditu u sledećim slučajevima:

- ako se kredit iz objektivnih razloga ne može realizovati,
- ako zaposleni nemamjenski koristi kredit,
- ako zaposleni odustane od kredita,
- ako članovi porodičnog domaćinstva, poslije smrti korisnika kredita, ne prihvate dalje obaveze iz Ugovora o kreditu,
- u drugim slučajevima utvrđenim Zakonom.

U slučaju raskida Ugovora o kreditu obustavlja se njegovo dalje korišćenje, a neotplaćeni dio kredita dospijeve odmah na naplatu sa zateznom kamatom i drugim pripadajućim troškovima.

Otkazni rok za raskid Ugovora je 15 dana.

Član 23.

Stambeni kredit se dodjeljuje najviše do 60% od vrijednosti odgovarajućeg stana, u skladu, sa odredbama ovog Pravilnika.

e) Udruživanje sredstava

Član 24.

U cilju zajedničkog rješavanja stambenih potreba zaposlenih, može se vršiti udruživanje sredstava sa drugim pravnim licima.

Član 25.

Za utvrđivanje redoslijeda prvenstva u rješavanju stambenih potreba po ovom osnovu, Komisija za rješavanje stambenih potreba sačinjava posebnu rang listu, po mjerilima i kriterijumima utvrđenim ovim Pravilnikom.

Član 26.

Prilikom udruživanja sredstava, udružiocu sredstava zaključuju poseban Ugovor, kojim se regulišu njihova međusobna prava i obaveze, a odluku o zaključivanju Ugovora donosi, na predlog Komisije, direktor Ustanove.

III/ KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH PITANJA

Član 27.

Zaposleni rješavaju stambeno pitanje na osnovu liste prioriteta, koja se utvrđuje primjenom sledećih kriterijuma:

- značaj poslova;
- radni staž;
- broj članova domaćinstva;
- postojeća stambena situacija;
- stambeni doprinos.

Član 28.

Značaj poslova se vrednuje tako što se koeficijent radnog mjesta na koje je zaposleni raspoređen, na dan zaključenja Oglasa za utvrđivanje liste prioriteta, pomnoži sa brojem 10.

Član 29.

Radni staž zaposlenog se vrednuje sa najviše 40 bodova , i to za svaku navršenu godinu radnog staža u Ustanovi, ili njegovom pravnom predhodniku, po 1 bod, a za svaku navršenu godinu radnog staža van Ustanove po 0,5 bodova.

Član 30.

Broj članova porodičnog domaćinstva vrednije se :

- samac -----	2 boda
- domaćinstvo od 2 člana -----	4 "
- domaćinstvo od 3 člana -----	6 "
- domaćinstvo od 4 člana -----	8 "
- domaćinstvo od 5 i više članova -----	10 "

Član 31.

Postojeća stambena situacija vrednuje se:

- zaposleni koji nema stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojni ili zajedničkoj svojini ----- 30 bodava

- zaposleni koji ima stan, odnosno porodičnu stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini, neodgovarajuće površine:

* po članu porodičnog domaćinstva do 8 m ² -----	15	bodova,	ukupno
* po članu porodičnog domaćinstva do 12m ² -----	10	"	"
* po članu porodičnog domaćistva do 18 m ² -----	5	"	"
* za neuslovan stan -----	10	"	"

Pod neuslovnim stanicom, u smislu ovog Pravilnika, smatra se stambena jedinica koja ne obezbeđuje ni minimum uslova stanovanja (mračni ,vlažni, sagradeni od lošeg materijala, bez vodovodne ili kanalizacione mreže, dotrajali i sl.), što u svakom konkretnom slučaju utvrđuje Komisija za rješavanje stambenih pitanja.

Član 32.

Stambeni doprinos se vrednuje na način što se svaka navršena godina plaćanja stambenog doprinosa vrednuje sa 1 bod.

Doprinos za stambenu izgradnju se vrednuje za vrijeme za koje je zaposleni plaćao doprinos za stambenu izgradnju, što dokazuje javnom ispravom.

IV/ UTVRĐIVANJE LISTE PRIORITETA

Član 33.

O rješavanju stambenih pitanja zaposlenih, u skladu sa odredbama ovog Pravilnika, odlučuje Stambena komisija, koju obrazuje Direktor Ustanove.

Komisija broji tri (3) člana, od kojih jednog člana predlaže Sindikalna organizacija, a mandat članova Komisije traje dvije godine.

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

Član 34.

Postupak za rješavanje stambenih pitanja zaposlenih, Komisija pokreće oglašavanjem raspoloživih stanova , odnosno sredstava za dodjelu kredita za kupovinu ili izgradnju stanova , ili poboljšanje uslova stanovanja.

Rok oglasa je 15 dana od dana objavlјivanja.

Nepotpuna i neblagovremenu dokumentaciju Komisija neće razmatrati.

Član 35.

Uz zahtjev za rješavanje stambenih pitanja , zaposleni je dužan priložiti sva potrebna dokumenta i dokaze i naznačiti na koji od načina, utvrđenih ovim Pravilnikom, želi regulisati stambeno pitanje.

Zaposleni koji po odredbama ovog Pravilnika , nema riješeno stambeno pitanje, podnosi zahtjev u pisanoj formi, koji obavezno sadrži:

- naziv radnog mjeseta na koje je raspoređen;
- tačnu adresu stanovanja, sa bližim podacima o stanu i mjestu stanovanja;
- udaljenost od mjesta rada i način dolaska i povratka sa posla;
- broj članova porodičnog domaćinstva sa potrebnim podacima (srodstvo, zanimanje)

Uz zahtjev iz stava 1. ovog člana, podnose se sledeći dokazi:

- uvjerenje o porodičnom domaćinstvu;
- potvrdu od organizacije za bračnog druga da li je dobio stan ili kredit u toj organizaciji ili je na bilo koji način riješio stambeno pitanje;
- izvod iz katastra o posjedovanju ili neposjedovanju nekretnine za sve članove porodičnog domaćinstva podnosioca zahtjeva za rješavanje stambenog pitanja .
- dokaz o vlasništvu kuće, odnosno stana, posjedovni list, ukoliko stanuje u stanu svojih raditelja , bračnog druga.

Uz zahtjev za dodjelu kredita, zaposleni dostavlja:

- glavni projekat sa predračunom
- građevinsku dozvolu ili uvjerenje da građevinska dozvola nije potrebna;
- posjedovni list za zamljište na kome se radi kuća, ili rješenje o ustupanju građevinskog zemljišta;
- dokaz o sopstvenom učešću.

Za kupovinu stana dostavlja se Ugovor o kupovini stana.

Za adaptaciju stambene zgrade-kuće u svojini zaposlenog, dostavlja se i:

- projekat i preradačun radova;
- posjedovni list ili uvjerenje o vlasništvu kuće i
- sopstveno učešće.

Za udruživanje sredstava dostavlja se i odluka organa upravljanja o učešću drugog pravnog lica.

Član 36.

Na osnovu priloženih i pribavljenih dokaza , najkasnije u roku od 30 dana po isteku roka za podnošenje zahtjeva, Komisija utvrđuje listu prioriteta (rang listu) za rješavanje stambenih pitanja zaposlenih.

Lista prioriteta (rang lista), se dostavlja svim učesnicima Oglasa i objavljuje na oglasnoj tabli Ustanove.

Učesnici Oglasa mogu podnijeti prigovor na listu prioriteta (rang listu), u roku od 8 dana od dana dostavljanja, odnosno objavljivanja na oglasnoj tabli , Komisiji za stambena pitanja.

Izmjenjene okolnosti koje utiču na utvrđivanje liste prioriteta (rang listu), uzimaju se u obzir do donošenja konačne odluke.

Nakon razmatranja prigovora, Komisija utvrđuje konačnu listu prioriteta (rang listu).

Član 37.

Ako dva ili više zaposlena podnosioca zahtjeva prilikom utvrđivanja konačne liste prioriteta (rang liste), imaju isti broj bodova, prednost ima zaposleni:

- koji nema stan;
- koji ima veći broj bodova po osnovu radnog staža;
- koji ima veći broj bodova po osnovu broja članova domaćinstva.

Član 38.

Na osnovu konačne liste prioriteta (rang liste), koju Odlukom utvrđuje Komisija, Direktor donosi Odluku u pisanoj formi, koja se dostavlja svim učesnicima Oglasa i objavljuje na oglasnoj tabli Ustanove.

Protiv Odluke Direktora, iz prethodnog stava, zaposleni može pokrenuti postupak kod nadležnog Suda, u roku od 15 dana od dana prijema Odluke.

Član 39.

Na osnovu konačne Odluke o rješavanju stambenog pitanja, zaključuje se odgovarajući Ugovor.

V/ RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA KADROVA OD POSEBNOG ZNAČAJA

Član 40.

Kadrovima od posebnog značaja smatraju se zaposleni za čijim radom postoji izuzetna potreba da bi se obezbijedilo redovno funkcionisanje Doma zdravlja Mojkovac, a koji se ne mogu naći na tržištu radne snage, bez obezbeđenja stambenog pitanja.

Poslovi i zadaci u smislu stava 1. ovog člana su rukovođenje Ustanovom i specijalistički ljekarski poslovi.

Odbor direktora na predlog direktora, najmanje jedanput godišnje utvrđuje kadrove iz stava 1. ovog člana.

Član 41.

Rješavanje stambenih potreba kadrova od posebnog značaja vrši se primjenom načina, mjerila i postupka utvrđenih ovim Pravilnikom za ostale zaposlene u Domu zdravlja Mojkovac.

Prilikom oglašavanja, u smislu čl.31 Pravilnika, navodi se da se oglas odnosi na kadrove od posebnog značaja.

Član 42.

Odluka o rješavanju stambenih pitanja zaposlenih koji obavljaju poslove od posebnog značaja , u smislu člana 37. ovog Pravilnika je konačna.

VI/ PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 43.

Na odnose koji nijesu regulisani ovim Pravilnikom, primjenjivat će se odredbe odgovarajućih zakona koji regulišu ovu oblast.

Član 44.

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

Član 45.

Stupanjem na snagu ovog Pravilnika , prestaje da važi Pravilnik o rješavanju stambenih potreba JZU Dom zdravlja Mojkovac, broj : 290 od 29.03.1998.godine.

Član 46.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana njegovog usvajanja , odnosno objavljivanja na oglasnoj tabli.

Broj:758
Mojkovac,29.05.2013.god.

