

НАЦРТ ПРАВИЛНИКА

На основу члана 35. Одлуке о основању Привредног друштва „Термоелектране Никола Тесла“ д.о.о. Обреновац, пречишћен текст ТЕНТ д.о.о. Обреновац бр. 11644 од 27.03.2012.године и члана 27. Закона о становању (Службени гласник РС бр. 50/92,76/92...99/2011), доносим

П Р А В И Л Н И К

О РЕШАВАЊУ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА ЗАПОСЛЕНИХ У ПД ТЕНТ Д.О.О. ОБРЕНОВАЦ

ЈОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником уређују се услови и начин решавања стамбених потреба запослених у ПД ТЕНТ д.о.о. Обреновац (у даљем тексту:запослени), давањем зајма за изградњу или куповину стана или породичне стамбене зграде, давањем зајма за побољшање услова становања, као и ради обезбеђивања учешћа или депозита за кредит код банке за куповину или адаптацију стана, основи и мерила за утврђивање реда првенства, поступак и органи одлучивања, као и друга питања од значаја за решавање стамбених потреба запослених.

Оглас може бити расписан за све предвиђене намене или само за појединачне намене у зависности од расположивих средстава.

Стамбене потребе запослених у ПД ТЕНТ д.о.о. Обреновац могу се решавати и давањем станова у закуп на одређено време као и давањем станова за службене потребе у складу и на начин уређен Уредбом о решавању стамбених потреба постављених, изабраних и запослених лица код корисника средстава у државој својини.

Члан 2.

Средства за давање зајма из члана 1. овог правилника обезбеђују се од:

- средстава добијених од откупа станова
- средстава добијених од анuitета по основу одобрених зајмова,
- средстава добијених по основу давања станова у закуп,
- продајом станова и гаража

Одлуком ће се, пре расписивања огласа, процентуално одредити износ за које наменеће се средства распоредити.

Уколико појединачно обезбеђена средства за предвиђене намене не буду утрошена у укупном износу, преостала средства ће се утрошити за једну од намена из става 2. овог члана, према исказаним потребама.

Члан 3.

Запослени може решавати стамбену потребу у складу са одредбама овог правилника под следећим условима:

- да је у радном односу на неодређено времеу ПД ТЕНТ ,
- да нема решену стамбену потребу или одговарајући стан,

- да се стамбена потреба решава куповином / изградњом стана који се налази на удаљености мањој од 50 км од ПД ТЕНТ д.о.о. Обреновац, односно огранака ТЕ „Колубара“ Велики Црљени и ТЕ „Морава“ Свилајнац,
- да је остварио право првенства на основу броја бодова на листи реда првенства
- да се у корист ПД ТЕНТ д.о.о. Обреновац упише хипотека у висини одобреног зајма на стан односно породичну стамбену зграду, до коначне исплате зајма
- да месечна рата не износи више од висине 1/3 месечне зараде корисника зајма у месецу који претходи закључивању уговора.

Запосленом лицу коме мирује радни однос у ПД ТЕНТ , мирује и право на решавање стамбене потребе.

Члан 4.

Поред запослених лица која су у радном односу на неодређено време , право на решавање стамбене потребе имају и лица пензионисана из радног односа у ПД ТЕНТ и чланови породице умрлог запосленог лица, под условом да је запослено лице пре наступања наведених околности поднело захтев по последњем огласу за решавање стамбене потребе.

Члан 5.

Сматра се да запослени има решену стамбену потребу ако он или члан његовог породичног домаћинства:

- има у својини усељив стан или породичну стамбену зграду (у даљем тексту: стан) који је одговарајући за његово породично домаћинство, у смислу овог правилника;
- ако такав (одговарајући) стан у друштвеној, односно државној својини, користи по основу закупа на неодређено или одређено време;
- ако је запослени или члан његовог породичног домаћинства искористио максимални износ зајма за решавање стамбене потребе за одговарајући стан, у смислу овог правилника.

Члан 6.

Сматра се да је запослени без стана, ако он или члан његовог породичног домаћинства нема стан у својини, односно државни или друштвени стан који користи по основу уговора о закупу, и:

1. станује као подстанар;
2. станује у просторијама за привремени смештај који се не могу сматрати станом, јер не пружају ни минимум услова за становање, односно за живот човека (шупа, дашчара, таванска и подрумска просторија, магацин и сл.);
3. користи стан за службене потребе;
4. користи собу или лежај у самачком хотелу;
5. станује код родитеља или родитеља брачног друга (мајка, отац, очух, маћеха, усвојилац) као и код сродника у правој линији сродства и сродника у побочној линији до другог степена сродства
6. станује у бесправно подигнутом објекту за који је донето правоснажно решење о рушењу и рушење је започето;

Члан 7.

Под безусловним станом сматра се стан који не задовољава ни основне услове становања, влажан, дотрајао, склон паду, подрумски стан, стан на тавану, стан без дневног светла, као и стан којиније могуће, из других разлога, оспособити за становање.

Под неодговарајућим станом подразумева се стан или стамбена зграда која по структури не одговара стамбеним потребама чланова породичног домаћинства запосленог лица у складу са овим Правилником.

Члан 8.

Под побољшањем услова становања, у смислу овог правилника, подразумева се извођење радова надоградње, реконструкције, адаптације, припајање просторија стану ради проширења, уградња или замена дотрајалих инсталација и слично, ради обезбеђења основних услова становања.

Члан 9.

Запосленом се може дати зајам за побољшање услова становања за извођење радова из члана 8. овог правилника, под условом да се они изводе у стану који је у његовој или својини чланова његовог породичног домаћинства, а у коме станује.

Сматра се да запослени коме се даје зајам за побољшање услова становања у стану, из става 1. овог члана, тим зајмом трајно решава своју и стамбену потребу чланова свог породичног домаћинства.

Члан 10.

Ако запослени или члан његовог породичног домаћинства има у својини неодговарајући стан у смислу овог правилника, може да добије зајам у висини разлике између тржишне вредности тог стана и тржишне вредности стана који му припада по овом правилнику, коју утврђује Пореска управа Министарства финансија Републике Србије.

Члан 11.

Под члановима породичног домаћинства, у смислу овог правилника, подразумевају се чланови породице запосленог који живе са њим у заједничком домаћинству:

1. брачни друг;
2. деца рођена у браку, ван брака, усвојена и пасторчад;
3. друга лица која је он или његов брачни друг дужан по Закону да издржава, а живе са њим у заједничком домаћинству пет и више година.

Члан 12.

Запосленом који решава стамбену потребу, с обзиром на број чланова породичног домаћинства, припада стан структуре:

1. самцу - гарсоњера или једноособан стан;
2. за два члана - једноипособан или двособан стан;
3. за три члана - двоипособан или трособан стан;
4. за четири члана - троипособан или четворособан стан;
5. за пет и више чланова - четворособан стан.

II ОСНОВИ И МЕРИЛА ЗА УТВРЂИВАЊЕ РЕДА ПРВЕНСТВА

Члан 13.

Првенство у решавању стамбене потребе остварује се највећим бројем бодова на листи реда првенства.

Ако два или више запослених имају исти број бодова, предност у решавању стамбене потребе има запослени који има већи број бодова по једном од основа по редоследу утврђеном Уредбом о

решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запоселних лица код корисника средстава у државној својини.

Члан 14.

За утврђивање реда првенства примењиваће се основи и мерила за утврђивање реда првенства прописани Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини (Сл.гл.РС бр. 102/10, 117/12), од члана 11. до члана 20. Уредбе.

Члан 15.

Запосленом ће по критеријуму значај радног места, резултата рада и квалитета обављеног посла, припасти одговарајући број бодова у складу са Одлуком о утврђивању и вредновању основа и мерила за утврђивање реда првенства у ПД ТЕНТ д.о.о. Обреновац бр. 42171 од 26.12.2012.године.

Члан 16.

Запосленом се може решити стамбена потреба ван реда првенства:

- ако је без стана или нема одговарајући стан у смислу овог правилника

- ако обавља стручне послове који су од значаја за Привредно друштво

Одлуку, на основу писаног захтева запосленог и достављених доказа, доноси дијектор ПД ТЕНТ.

Уколико је више лица заинтересовано за решавање стамбене потребе у смислу овог члана, извршиће се њихово рангирање применом одредби из одељка II овог правилника.

III УТВРЂИВАЊЕ РЕДА ПРВЕНСТВА, ОРГАНИ И ПОСТУПАК ОДЛУЧИВАЊА

Члан 17.

О решавању стамбене потребе запосленог одлучује Стамбена комисија ПД ТЕНТ д.о.о. Обреновац. Комисија ради у седницама и одлучује већином гласова чланова Комисије.

Седницу Комисије сазива председник Комисије који председава и руководи радом седнице, а у његовој одсутности или спречености, његов заменик.

На седници Комисије води се записник.

Члан 18.

Комисија расписује оглас којим позива заинтересоване запослене да, у року од 30 дана од дана објављивања огласа, поднесу писани захтев за решавање стамбене потребе и одговарајуће доказе који су од значаја за утврђивање броја бодова по појединим основама и мерилима.

Доказе које треба поднети одређује Комисија у складу са основама и мерилима из овог правилника.

Члан 19.

Комисија, поступајући по захтеву запосленог, утврђује наводе, оцењује поднете доказе и по потреби врши њихову проверу, увидом на лицу места и на други начин, и о томе сачињава записник.

Бодовање се неће вршити по основама за које нису приложени одговарајући докази.

Члан 20.

На основу утврђеног броја бодова, Комисија сачињава предлог листе реда првенства.

Предлог листе реда првенства садржи:

- назив органа који је донео одлуку,
- правни основ на основу кога је припремљен предлог,
- начин решавања стамбене потребе,
- редни број, име и презиме подносиоца захтева,
- број бодова по сваком основу,
- укупан збир бодова по свим основама,
- датум утврђивања предлога,
- датум објављивања, и
- рок и начин подношења приговора.

Члан 21.

Комисија објављује предлог листе реда првенства на начин доступан свим заинтересованим запосленима, на огласним таблама.

На предлог листе реда првенства подносилац захтева за решавање стамбене потребе може уложити приговор Скупштини друштва, у року од петнаест дана од дана објављивања предлога листе реда првенства.

Скупштина друштва, након провере навода у приговору и утврђеног чињеничног стања доноси коначну листу реда првенства коју стамбена комисија објављује на начин из става 1. овог члана, а примерак доставља запосленом који је уложио приговор.

Против коначне листе реда првенства не може се уложити жалба.

Члан 22.

На основу коначне листе реда првенства, Комисија доноси одлуку о решавању стамбене потребе запосленог, која садржи:

1. назив органа који је донео одлуку и датум доношења;
2. име и презиме запосленог коме се решава стамбена потреба и послове које обавља;
3. податке о члановима његовог породичног домаћинства (име, презиме, сродство, матични број),
4. податке о зајму,
5. образложење одлуке,
6. поуку о правном леку, и
7. друга значајна питања.

Одлука о решавању стамбене потребе објављује се на начин из члана 21. став 1. овог правилника, у року од 7 дана од дана доношења одлуке.

Члан 23.

Против одлуке Комисије из члана 22. овог правилника, може се изјавити приговор Скупштини друштва у року од 15 дана од дана објављивања одлуке.

Након разматрања и провере навода у приговору одлука Комисије може бити потврђена или измењена.

Одлука донета по приговору је коначна и објављује се на начин из члана 21. став 1. овог правилника у року од седам дана од дана доношења.

На основу коначне и правоснажне одлуке закључује се уговор о коришћењу зајма.

Члан 24.

Ако запослени одбије да користи зајам, Комисија ће донети одлуку којом ће поништити раније донету одлуку и зајам дати следећем запосленом на коначној листи реда првенства.

Члан 25.

Запосленом који је остварио приоритетно место на листи реда првенства, може се дати зајам за изградњу или куповину стана, за побољшање услова становања или за обезбеђивање учешћа или депозита за кредит код банке, према исказаној потреби.

Запосленом се може дати зајам под следећим условима:

- да зајам за изградњу или куповину стана отплати у року који не може бити дужи од 20 година и то у једнаким месечним ратама,
- да зајам за побољшање услова становања отплати у року који не може бити дужи од 10 година и то у једнаким месечним ратама,
- да зајам за обезбеђивање учешћа или депозита за кредит код банкеза куповину или адаптацију стана отплати у року који не може бити дужи од 5 година и то у једнеким месечним ратама.

Висина зајма и месечни анuitети отплате исказују се у динарској противвредности евра према средњем курсу Народне банке Србије, на дан закључења уговора, односно утврђивања анuitета.

Анuitети из овог члана уплаћују се на одговарајући рачун ПД ТЕНТ д.о.о. Обреновац.

Члан 26.

Запосленом се може дати зајам највише до износа:

1. тржишне цене стана, стандардне опремљености који запосленом припада по овом правилнику у време закључивања уговора о изградњи, односно куповини стана, а највише до просечне тржишне вредности по м² на територији општине на којој се предметни стан налази
2. вредности радова за побољшање услова становања према опису, предмеру и предрачуну радова, сачињеном од стране лица овлашћеног за израду техничке документације
3. вредности депозита или учешћа за добијање кредита код банке, који испуњава услове из тачке 1. и 2. овог члана

Члан 27.

Ако расположиви износ средстава за давање зајма није довољан да подмири захтеве свих пријављених запослених, зајам се одобрава запосленом, односно запосленима који су остварили право првенства до утрошка обезбеђених средстава.

Члан 28.

Након коначности одлуке о давању зајма, давалац зајма и запослени закључују уговор о зајму који садржи:

1. уговорне стране и датум закључења уговора;
2. назначење акта о давању зајма;
3. намену одобреног зајма;
4. износ, време и начин коришћења зајма;
5. начин, рок, почетак отплате зајма и висину месечне отплатне рате;
6. изјаву корисника зајма, односно члана његовог породичног домаћинства да прихвата хипотеку на стамбеној згради која се гради, односно на којој се изводе радови на побољшању услова становања или на стану који се купује;
7. услове и начин престанка уговора о зајму;

8. време исељења из стана који се користи по основу уговора о закупу или давању на коришћење стана за службене потребе ПД ТЕНТ д.о.о. Обреновац, а које не може бити дужи од 30 дана од дана усељења у нови стан;
9. право даваоца зајма да врши надзор и контролу наменског коришћења зајма и обавезу корисника зајма да доставља извештај о наменској употреби средстава;
10. одредбе о ступању уговора на снагу; и
11. друге одредбе од значаја за регулисање међусобних односа, у складу са овим правилником и законом.

Запослено лице којем је одобрен зајам дужно је да пре коришћења зајма, уредну отплату зајма обезбеди стављањем административне забране на своја редовна месечна примања на месечни износ отплате зајма.

Уколико запосленом лицу којем је додељен зајам престане радни однос у ПД ТЕНТ, дужно је да редовну отплату зајма обезбеди стављањем административне забране на своја месечна примања.

Члан 29.

Запослени са којим је закључен уговор о зајму дужан је да одмах, а најкасније у року од 60 дана од дана када је одлука о давању зајма постала коначна, достави Комисији следећу документацију:

1. одобрење за извођење радова на објекту (грађевинска дозвола),
2. пројекат стамбене зграде, односно стана, а уколико се објекат налази ван урбанистичког рејона, идејну скицу са описом, предмером и предрачуном радова, у складу са грађевинским прописима,
3. изјаву члана породичног домаћинства који је власник или сувласник на стамбеној згради, односно стану, са овереним потписом да је сагласан са извођењем радова на побољшању услова становања и стављањем хипотеке ради обезбеђења зајма,
4. изјаву са овереним потписом запосленог коме је одобрен зајам за побољшање услова становања у стамбеној згради, односно стану у својини члана породичног домаћинства, да са одобреним зајмом трајно решава своју стамбену потребу,
5. предуговор о куповини стана и другу потребну документацију у зависности од тога да ли се купује готов стан или стан у изградњи,
6. доказ да је искористио зајам као учешће или депозит за узимање кредита код банке.

Ако запослени коме је одобрен зајам не достави документацију из става 1. овог члана, Комисија, на захтев запосленог, може продужити овај рок још за 60 дана, односно за време које је објективно потребно за прибављање одређене документације.

Ако запослени ни у року из става 2. овог члана, не достави потребну документацију, Комисија ће констатовати да се одлука о давању зајма не може извршити, ставиће ван снаге одлуку у делу који се односи на тог запосленог, раскинуће се уговор о давању зајма и одобрени зајам запосленом који је следећи на листи реда првенства.

Члан 30.

По закључењу уговора о зајму, давалац зајма преко надлежног суда ставља забележбу првенственог реда заложног права на стану, који корисник зајма гради, односно купује, као и на катастарској парцели на којој се гради, односно дограђује стамбена зграда, у земљишним књигама или другим јавним књигама о евиденцији непокретности и правима на њима.

По извршеној изградњи или доградњи, односно усељењу у купљени стан, давалац зајма преко надлежног суда, у земљишним књигама, односно другим јавним књигама о евиденцији непокретности и правима на њима, ставља хипотеку на зграду, односно стан, до коначне отплате зајма.

Члан 31.

На захтев корисника зајма, неотплаћени дуг се може исплатити пре уговореног рока. Вредност дуга утврђује се на начин што се број неотплаћених рата помножи са вредношћу рате утврђене на начин прописан у члану 25. овог правилника. Корисник зајма не може да отуђи стан пре исплате неотплаћеног износа зајма у целини.

Члан 32.

Давалац зајма ће једнострано раскинути уговор о зајму:

1. ако се не почне са коришћењем зајма у уговореном року;
2. ако се одобрени зајам ненаменски користи;
3. ако се утврди да је зајам добијен на основу неистините и нетачне документације и података;
4. ако корисник зајма или његови наследници не плате ни после опомене три доспеле рате, односно четири у току године;
5. ако кориснику зајма његовом једностраном вољом или отказом од стране даваоца зајма престане радни однос у ПД ТЕНТ

Одлуку о раскиду уговора о зајму доноси Комисија у писаном облику и доставља је кориснику зајма.

Члан 33.

У случају раскида уговора о зајму неотплаћени износ зајма доспева одмах за наплату и то са законском затезном каматом и свим другим трошковима.

Ако корисник зајма не плати доспели износ зајма у року од 30 дана од дана доспелости, тај износ ће се наплатити продајом хипотековане стамбене зграде, односно стана, у складу са законом.

Члан 34.

Стручне и административне послове за потребе Комисије обавља Служба општих послова ПД ТЕНТ.

О одобреним зајмовима неопходну евиденцију води одговарајућа служба ЕФП ПД ТЕНТ која је у обавези да, поред осталог, обезбеди месечно праћење стања отплате зајма.

IV. ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 35.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања на огласним таблама ПД ТЕНТ.

Директор ПД ТЕНТ д.о.о. Обреновац
Мр Чедомир Поноћко, дипл.инж.