

**P R A V I L N I K
O RJEŠAVANJU STAMBENIH POTREBA AKADEMSKOG OSOBLJA
SA AKADEMSKIM ZVANJEM
NA UNIVERZITETU CRNE GORE**

I - OSNOVNE ODREDBE

Sadržaj Pravilnika

Član 1

Ovim pravilnikom utvrđuju se način, kriterijumi i postupak rješavanja stambenih potreba akademskog osoblja sa akademskim zvanjem (u daljem tekstu: akademsko osoblje) na Univerzitetu Crne Gore (u daljem tekstu: Univerzitet) po osnovu zakupa stana, kupovinom stana pod povoljnijim uslovima, razmjenom stanova, dodjelom stana od strane rektora, zajedničkim rješavanjem stambenih potreba po osnovu udruživanja sredstava subjekata.

Akademsko osoblje

Član 2

Akademsko osoblje u smislu ovog pravilnika je:

- redovni profesor i naučni savjetnik
- vanredni profesor i viši naučni saradnik
- docent, naučni saradnik
- profesor visoke škole, predavač visoke škole

Plan rješavanja stambenih potreba

Član 3

Rješavanje stambenih potreba akademskog osoblja ostvaruje se prema Planu rješavanja stambenih potreba, koji donosi Upravni odbor Univerziteta, na predlog Komisije za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu.

Plan rješavanja stambenih potreba sadrži:

1. Procjenu stambenih potreba zaposlenih i broj, strukturu i veličinu stanova usklađenu prema potrebama zaposlenih i načine rješavanja stambene potrebe, prema podnijetim zahtjevima zaposlenih.
2. Broj stanova koji će se izgraditi, kupiti odnosno obezbijediti radi:
 - kupovine pod povoljnijim uslovima;
 - rješavanja stambene potrebe razmjenom stanova;
 - rješavanja stambene potrebe bez oglašavanja;
 - rješavanja stambene potrebe udruživanjem sredstava subjekata;
 - dodjele po osnovu zakupa;

- ustupanja organizacionim jedinicama Univerziteta Crne Gore za rješavanje stambenih potreba, u skladu sa zakonom i odlukom Upravnog odbora Univerziteta Crne Gore, iz kvote stanova namijenjenih prodaji .
3. Iznos sredstava koji će se usmjeriti (koristiti) za:
 - izgradnju odnosno kupovinu stanova u sjedištima Univerziteta odnosno organizacionih jedinica Univerziteta;
 - dodjelu novčanih sredstava za rješavanje stambenih potreba (kredita);
 - dodjelu novčanih za poboljšanje uslova stanovanja;
 - rad stambenog fonda Sindikata Univerziteta Crne Gore, i
 - udruživanje sa sredstvima drugih subjekata.
 4. Broj stanova za rješavanje stambenih potreba putem udruživanja sredstava.
 5. Broj i strukturu stanova za akademsko osoblje.
 6. Broj i strukturu stanova za saradnike.
 7. Broj i strukturu stanova za stručno i neakademsko osoblje.
 8. Broj i strukturu stanova za službene potrebe.
 9. Broj i strukturu stanova koje dodjeljuje rektor.
 10. Broj i strukturu stanova za stambeni fond Sindikata Univerziteta Crne Gore.
 11. Prioritete u opredjeljivanju namjene sredstava.
 12. Rok otplate i visinu sopstvenog učešća za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima.
 13. Druge bitne okolnosti.

Izvori finansiranja

Član 4

Sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu obezbjeđuju se iz:

- sredstava Budžeta Crne Gore;
- sredstava od prodaje, zakupa i otkupa stanova i prodaje zemljišta;
- sredstava obezbijeđenih iz posebnih izvora Univerziteta;
- ličnih sredstava zaposlenih na Univerzitetu;
- prihoda organizacionih jedinica Univerziteta ostvarenih na tržištu, izuzev prihoda od školarina, namijenjenih za stambeni fond Univerziteta po osnovu ustupljenih stanova od Univerziteta, u skladu sa zakonom i odlukom Upravnog odbora Univerziteta;
- drugih izvora.

Evidencija

Član 5

U stručnoj službi Univerziteta vodi se evidencija o stanovima (stambeni fond Univerziteta) i sredstvima za stambene potrebe zaposlenih.

Pravo na rješavanje stambenih potreba

Član 6

Zaposleni (akademsko osoblje) sa punim radnim vremenom na Univerzitetu ima pravo na rješavanje stambene potrebe ukoliko on i/ili član njegovog porodičnog domaćinstva:

- nema stan, odnosno stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini ili stanarsko pravo na stanu, **odnosno stambenoj zgradi 40 kilometara od mjesta zaposlenja;**
- nema stan, stambenu zgradu ili drugi dio u stambenoj zgradi u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini ili stanarsko pravo na na stanu, odnosno stambenoj zgradi, odgovarajuće stambene površine **40 kilometara od mjesta zaposlenja .**

Bračni ili vanbračni drugovi, zaposleni na Univerzitetu Crne Gore imaju pravo na podnošenje pojedinačne prijave na konkurs za rješavanje stambenih potreba, pri čemu će se rangirati onaj bračni, odnosno vanbračni drug koji ostvari veći broj bodova.

Pod stanom, odnosno stambenom zgradom u smislu stava 1 ovog člana ne smatra se stambeni prostor za koji je stručna komisija koju formira rektor u postupku utvrdila da nije uslovan za stanovanje.

Član porodičnog domaćinstva, u slučaju smrti zaposlenog koji je podnio zahtjev po raspisanom oglasu, ima pravo na rješavanje stambene potrebe.

U svim slučajevima propisanim ovim članom, zaposleni (akademsko osoblje) ima pravo na rješavanje stambene potrebe, pod uslovom da se u ugovoru o kupoprodaji stana, odnosno ugovoru o dodjeli kredita za kupovinu stana, sačinjenim po osnovu konačne odluke o rješavanju stambene potrebe, saglasi da na Univerzitetu ostane u radnom odnosu, sa punim radnim vremenom, najmanje još 10 godina, odnosno do ostvarivanja prava na penziju po sili zakona.

Komisija za rješavanje stambenih potreba akademskog osoblja na Univerzitetu

Član 7

O rješavanju stambenih potreba akademskog osoblja na Univerzitetu odlučuje Komisija za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu (u daljem tekstu: Komisija).

Komisiju čine najmanje tri člana od kojih jedan mora biti diplomirani pravnik, koju formira Upravni odbor Univerziteta Crne Gore, na predlog rektora.

O pitanjima iz svog djelokruga, Komisija odlučuje na sjednicama.

Komisija donosi akte u formi odluke, zaključaka i rješenja, većinom glasova ukupnog broja članova.

Članovima Komisije prestaje članstvo ostavkom, razrješenjem ili podnošenjem zahtjeva za rješavanje stambene potrebe.

Nadležnost Komisije

Član 8

Komisija:

- predlaže Plan za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu;

- donosi odluke o raspisivanju oglasa za rješavanje stambenih potreba, po ovlaštenju Upravnog odbora Univerziteta;
- utvrđuje rang listu, konačnu rang listu i donosi prvostepene odluke o dodjeli stanova i kredita po utvrđenim prioritetima na rang listi i po osnovu posebnih zahtjeva;
- po potrebi uvidom na licu mjesta utvrđuje stambene uslove zaposlenih;
- sprovodi ankete kojima se utvrđuju stambene potrebe zaposlenih;
- obavlja i druge poslove koji su joj dati u nadležnost ili po prirodi stvari spadaju u njenu nadležnost.

Stručni i administrativni poslovi

Član 9

Stručne i administrativne poslove za potrebe Komisije obavlja zaposleni iz službe Rektorata u saradnji sa licem koje odredi rektor.

II - KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Kad se smatra da zaposleni (akademsko osoblje) ima riješenu stambenu potrebu

Član 10

Smatra se da zaposleni akademsko osoblje na Univerzitetu ima riješenu stambenu potrebu, u smislu ovog pravilnika, ako on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju:

- | | |
|---|--|
| - samac..... | 45m ² korisnog stambenog prostora |
| - porodično domaćinstvo sa dva člana..... | 60m ² korisnog stambenog prostora |
| - porodično domaćinstvo sa tri člana..... | 80m ² korisnog stambenog prostora |
| - porodično domaćinstvo sa četiri i više članova | preko 105m ² korisnog stambenog prostora. |

U postupku rješavanja stambene potrebe Komisija može dodijeliti stan sljedeće kvadrature:

- samcu.....do 60m² korisnog stambenog prostora
- porodičnom domaćinstvu sa dva člana.....do 80m² korisnog stambenog prostora
- porodičnom domaćinstvu sa tri članado 100m² korisnog stambenog prostora
- porodičnom domaćinstvu sa četiri i više članova.....do 115m² korisnog stambenog prostora.

Pod članom porodičnog domaćinstva, u smislu ovog Pravilnika, smatraju se bračni supružnik, maloljetna djeca, punoljetna djeca, ako su roditelji, po zakonu, obavezni da ih izdržavaju.

Članom porodičnog domaćinstva smatra se i vanbračni supružnik iz vanbračne zajednice koja proizvodi pravno dejstvo u skladu sa Porodičnim zakonom.

Kriterijumi

Član 11

Stambene potrebe zaposlenih (akademskog osoblja) na Univerzitetu rješavaju se na osnovu sljedećih kriterijuma:

1. Postojeća stambena situacija

2. Značaj posla
3. Radni staž
4. Broj članova porodičnog domaćinstva.

Ukoliko primjenom kriterijuma iz ovog pravilnika dva ili više zaposlenih imaju isti broj bodova, prioritet u rješavanju stambene potrebe određuje se prema redosljedu kriterijuma utvrđenih ovim članom.

Postojeća stambena situacija

Član 12

Postojeća stambena situacija vrednuje se tako što zaposlenom (akademsom osoblju) na Univerzitetu koji nema stan, odnosno porodičnu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini (ili član njegovog porodičnog domaćinstva) pripada 100 bodova.

Postojeća stambena situacija vrednuje se tako što zaposlenom na Univerzitetu koji ima stan, odnosno porodičnu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini (ili član njegovog porodičnog domaćinstva), neodgovarajuće površine:

- po članu porodičnog domaćinstva do 8m² korisnog stambenog prostora pripada 70 bodova;
- po članu porodičnog domaćinstva do 12m² korisnog stambenog prostora pripada 60 bodova;
- po članu porodičnog domaćinstva do 18m² korisnog stambenog prostora pripada 50 bodova.

Značaj posla

Član 13

Značaj posla vrednuje se na sljedeći način:

- redovni profesor i naučni savjetnik 50 bodova;
- vanredni profesor i viši naučni saradnik 40 bodova;
- docent, naučni saradnik 30 bodova;
- profesor visoke škole, predavač visoke škole.....20 bodova.

Radni staž

Član 14

Svaka navršena godina radnog staža, obračunata na dan zaključenja oglasa, vrednuje se sa 2 boda.

Broj članova porodičnog domaćinstva

Član 15

Broj članova porodičnog domaćinstva vrednuje se na način što se za svakog člana dodjeljuje po 5 bodova.

III - POSTUPAK ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Pokretanje postupka

Član 16

Postupak za rješavanje stambenih potreba Komisija pokreće oglašavanjem raspoloživih stanova.

Raspoloživim stanovima smatraju se i stanovi koje zaposleni na Univerzitetu u postupku rješavanja svojih stambenih potreba stave na raspolaganje Komisiji i mogu biti predmet raspodjele po istom oglasu (vezana raspodjela).

Izuzetno od odredbe stava 1 ovog člana, rektor može dodijeliti do 15% ukupne kvote stanova za rješavanje stambene potrebe svih zaposlenih na Univerzitetu, u skladu sa Planom za rješavanje stambenih potreba i odlukom Upravnog odbora Univerziteta.

To pravo, iz kvote stanova određene stavom 3 ovog člana, ima i predsjednik Upravnog odbora Univerziteta kada rješava stambenu potrebu rektora Univerziteta.

Pravo rješavanja stambenih potreba iz kvote rektora imaju zaposleni koji su rangirani, a po rednom broju na rang listi nijesu ostvarili pravo na rješavanje stambene potrebe.

Komisija može u postupku rješavanja stambenih potreba, a nakon utvrđivanja rang liste, radi obezbjeđivanja adekvatne strukture stanova, rješavati stambene potrebe i razmjennom sa stanovima iz kvote rektora.

Kriterijumi za rješavanje stambenih potreba iz kvote rektora

Član 17

Rektor će izvršiti vrednovanje po kriterijumima utvrđenim sljedećim redosledom:

1. Značaj posla;
2. Deficitarnost kadra;
3. Naučno-nastavni rezultati lica sa akademskim ili naučnim zvanjem, na osnovu mišljenja Naučnog odbora;
4. Članstvo u akademiji nauka i umjetnosti;
5. Poslovi koje zaposleni obavlja ili koje je obavljao na Univerzitetu (rektor, prorektori, predsjednik Upravnog odbora Univerziteta, dekani, direktori instituta).

Iz kvote rektora mogu se rješavati stambene potrebe i razmjennom stanova.

Odluka rektora mora u obrazloženju sadržati opisnu ocjenu po vrednovanim kriterijumima utvrđenim ovim članom.

Oglas za dodjelu stanova

Član 18

Oglas za dodjelu stanova sadrži sljedeće podatke:

- broj, vrstu i veličinu (površinu) stanova koji se dodjeljuju;
- lokaciju stanova;
- organ kojem se podnose zahtjevi;
- dokaze koje je podnositelj zahtjeva dužan da priloži uz zahtjev;
- rok za podnošenje zahtjeva;
- druge neophodne činjenice i okolnosti.

Zahtjev za rješavanje stambenih potreba

Član 19

Zahtjev za rješavanje stambenih potreba podnosi se u pisanoj formi i mora da sadrži sve potrebne podatke za utvrđivanje broja bodova, u skladu sa odredbama ovog pravilnika, a naročito:

- zvanje i poslove koje zaposleni obavlja;
- dokaz o postojećem stanu i mjestu stanovanja;
- dokaz o pravu svojine (list nepokretnosti) ili, ako se nema, izjavu o faktičkom stanju nepokretnosti zaposlenog ili člana njegovog porodičnog domaćinstva;
- izjavu o ranijoj stambenoj situaciji za slučaj otuđenja;
- dokaz o broju članova porodičnog domaćinstva sa potrebnim podacima (srodstvo, starost i zanimanje);
- dokaz o radnom stažu;
- izjavu i/ili dokaz o korišćenju kredita za rješavanje stambene potrebe.

Zahtjevi za rješavanje stambenih potreba koji nisu podneseni u oglasu određenom roku odbaciće se.

Izmijenjene okolnosti, nakon isteka poslednjeg dana roka za podnošenje zahtjeva za rješavanje stambenih potreba, ne uzimaju se u obzir.

Zahtjev i dokazi koji sadrže netačne podatke odbaciće se.

Rang liste i odluke

Član 20

Po osnovu dostavljenih zahtjeva i provjere dokumentacije, Komisija utvrđuje rang listu, primjenom kriterijuma propisanih ovim pravilnikom.

U rang listu upisuje se redni broj, ime i prezime podnosioca zahtjeva, broj bodova utvrđen po svakom kriterijumu iz ovog pravilnika, ukupno utvrđeni broj bodova i datum sačinjavanja rang liste.

Na rang listu iz stava 1 ovog člana, podnositelj zahtjeva može podnijeti prigovor prvostepenoj Komisiji na potpunost i istinitost podataka, u roku od osam dana od dana njenog objavljivanja.

Podnosiocima zahtjeva koji nijesu na rang listi, Komisija dostavlja pojedinačne odluke.

Podnosioci zahtjeva mogu izjaviti žalbu drugostepenoj komisiji na odluke prvostepene komisije i rang listu, u roku od 15 dana od objavljivanja liste ili dostavljanja odluke.

Drugostepena komisija broji pet članova i obrazuje je Upravni odbor, iz reda lica sa akademskim zvanjem na Univerzitetu, od kojih su, po pravilu, dva člana iz Upravnog odbora Univerziteta. Drugostepena komisija se formira najkasnije do raspisivanje konkursa.

Članovi drugostepene komisije ne mogu biti lica koja su učestvovala u radu prvostepene komisije, niti lica koja su učesnici u postupku dodjele po raspisanom oglasu.

Odluka drugostepene komisije je konačna.

Po utvrđenoj konačnoj rang listi Komisija donosi pojedinačne odluke.

Odluka po konačnoj rang listi se dostavlja zaposlenom kojem se dodjeljuje stan.

Prvostepena, odnosno drugostepena komisija, može u svako vrijeme staviti van snage svoju odluku, ukoliko utvrdi da je odluka donijeta na osnovu podnijete dokumentacije sa netačnim podacima i/ili dokumentacije u kojoj je zaposleni prikrio činjenice relevantne za utvrđivanje reda prvenstva.

Rang lista iz stava 1 ovog člana i Konačna rang lista iz stava 8 ovog člana objavljuju se na oglasnoj tabli i internet stranici Rektorata Univerziteta i oglasnim tablama i internet stranicama organizacionih jedinica Univerziteta.

Zaključenje ugovora

Član 21

Na osnovu konačne odluke o rješavanju stambenih potreba zaključuje se ugovor o kupovini stana pod povoljnijim uslovima, razmjeni, udruživanju sredstava subjekata i zakupu.

Ugovor sa zaposlenim zaključuje rektor.

IV - NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Opšta odredba

Član 22

Stambene potrebe zaposlenih rješavaju se u mjestu zaposlenja.

Zaposleni koji je ostvario pravo na stan, a stan se ne nalazi u mjestu zaposlenja, stambenu potrebu rješava zamjenom stana za stan u mjestu zaposlenja, o čemu se stara Komisija.

Izuzetno, Upravni odbor Univerziteta može, na predlog Komisije, odobriti rješavanje stambenog pitanja izvan mjesta zaposlenja.

Zaposleni (akademska osoblje) mogu da rješavaju svoje stambene potrebe:

1. Dodjelom kredita: za izgradnju ili kupovinu stana, odnosno porodične stambene zgrade, kupovinu nedostajuće kvadrature ili vraćanje stambenog kredita kod poslovne banke
2. Kupovinom stana pod povoljnijim uslovima,
3. Po osnovu zakupa stana,
4. Razmjenom stanova,
5. Dodjelom stana od strane rektora,
6. Zajedničkim rješavanjem stambenih potreba po osnovu udruživanja sredstava subjekata;

Zakup stana

Član 23

Za dodjelu stana po osnovu zakupa zaključuje se ugovor o zakupu stana koji, pored zakonom propisanih elemenata, sadrži i podatke iz odluke o dodjeli stana.

Zakupnina

Član 24

Visinu zakupnine za korišćenje stana po osnovu zakupa određuje Upravni odbor Univerziteta, na predlog Komisije.

Dodjela novčanih sredstava (kredita)

Član 25

Posebnim pravilnikom uređuju se način, kriterijumi i postupak rješavanja stambenih potreba akademskog osoblja dodjelom novčanih sredstava (kredita).

Povoljniji uslovi za kupovinu stana

Član 26

Rok otplate dužne cijene i visinu sopstvenog učešća određuje Upravni odbor Univerziteta, u skladu sa Planom rješavanja stambenih potreba.

Visina sopstvenog učešća ne može biti manja od 25% od tržišne vrijednosti stana.

U slučaju razmjene stanova, visina sopstvenog učešća ne može biti manja od 25% iznosa koji se dobija kao razlika tržišnih vrijednosti dobijenog i vraćenog stana.

Obračun cijene m² iz stava 3 ovog člana vrši ovlašćeni procjenitelj građevinske struke angažovan od strane Univerziteta Crne Gore a troškovi procjene vraćenog stana padaju na teret zaposlenog.

Ugovor o prodaji stana pod povoljnijim uslovima obavezno sadrži odredbu da je Univerzitet, kao prodavac, saglasan da se danom zaključenja ugovora upiše pravo **svojine** zaposlenog, kao kupca sa ograničenjem prava raspolaganja i prava ubiranja plodova (davanje u zakup).

Ugovor o prodaji stana pod povoljnijim uslovima obavezno sadrži odredbe o ustanovljavanju prava hipoteke prvenstvenog reda u korist Univerziteta, ograničenje prava ubiranja plodova i raspolaganja bez saglasnosti Univerziteta kao hipotekarnog povjerioca.

Univerzitet je saglasan da kupac stekne pravo svojine bez ograničenja na dodijeljenom stanu po proteku roka od 10 godina, bez obaveze plaćanja dodatne naknade vrijednosti stana.

U slučaju prestanka radnog odnosa na Univerzitetu, ili ako sticalac prava svojine na stanu ne čuva stan kako treba, ako ga upotrebljava protivno ugovoru i zakonu, ili ga daje drugom na upotrebu (nenamjensko korišćenje stana), prije isteka roka od 10 godina od zaključenja ugovora o prodaji/dodjeli stana od Univerziteta, zaposleni-kupac ili neko treći, obavezan je da naknadi Univerzitetu tržišnu vrijednost stana ili dijela stana.

Ukoliko sticalac prava svojine ne izvrši obavezu iz prethodnog stava Univerzitet će pristupiti prodaji predmetnog stana radi namirenja obaveza u skladu sa ugovorom i ovim pravilnikom.

Član 27

Zaposlenom koji je izabran, odnosno imenovan na državnu funkciju, u skladu sa zakonom čije vršenje zahtijeva privremeni prestanak rada kod poslodavca, do isteka jednog mandata, miruju prava i obaveze iz ugovora o prodaji/dodjeli stana od Univerziteta.

Pravo svojine zaposlenog na Univerzitetu kojem prestaje radni odnos po sili zakona uspostavlja se u punom obimu, bez ograničenja i tereta koji su ranije ustanovljeni u korist Univerziteta Crne Gore.

Pravo iz stava 2 ovog člana ima i član porodičnog domaćinstva za slučaj smrti zaposlenog.

Zaposlenom na Univerzitetu koji nema 40 godina rada može se, na njegov zahtjev, uzimajući u obzir sve okolnosti, dozvoliti umanjene naknade za stan dodijeljen od Univerziteta, ili druge obaveze prema Univerzitetu iz postupka rješavanja stambene potrebe. Pri tome, odobrilo bi se umanjene proporcionalno godinama radnog staža ostvarenog na Univerzitetu i vremenu korišćenja stana u odnosu na period od 10 godina.

Tržišnu vrijednost stana utvrđuje Upravni odbor, nakon pribavljenog mišljenja nadležnog organa ili tijela.

Obezbjeđenje potraživanja

Član 28

Kod prodaje stana na poček ili sa otplatom stana na rate, kupcu stana prethodno se upisuje hipoteka na nepokretnostima, u visini kupoprodajne cijene stana.

Rješavanje stambenih potreba udruživanjem sredstava

Član 29

U postupku zajedničkog rješavanja stambenih potreba, Komisija, rektor i Upravni odbor Univerziteta postupaju, utvrđuju rang listu i zaključuju ugovor u skladu sa svim uslovima i kriterijumima propisanim ovim pravilnikom.

Visina sopstvenog učešća zaposlenog (akadenskog osoblja) ne može biti manja od 25% od tržišne vrijednosti stana, a visina učešća subjekta sa kojim se zajednički rješava stambena potreba ne može biti manja od dodatnih 25% od tržišne vrijednosti stana.

Tim načinom mogu se rješavati stambene potrebe i kadrova na kliničkim predmetima na Medicinskom fakultetu Univerziteta.

Stanovi za službene potrebe

Član 30

Stanovi se mogu dodjeljivati za službene potrebe.

Odluku o dodjeli stana za službene potrebe donosi rektor po sopstvenoj inicijativi ili na predlog dekana, odnosno direktora organizacione jedinice Univerziteta, u skladu sa Planom rješavanja stambenih potreba.

Prenos prava na stanu

Član 31

Zaposleni (akademsko osoblje) na Univerzitetu (ili njegov član porodičnog domaćinstva) koji ima stan u svojini ili stanarsko pravo na stanu u svojini, a od Univerziteta dobije stan dužan je da taj stan stavi na raspolaganje Univerzitetu.

U slučaju da zaposleni ima stanarsko pravo na stanu u svojini trećeg, dužan je da, uz zahtjev za rješavanje stambene potrebe, priloži i izjavu vlasnika stana kojom se on saglašava o prenosu prava svojine na Univerzitet.

U tim slučajevima, zaposleni plaća višak površine stana, po cijeni oba stana obračunatoj po povoljnijim uslovima, u skladu sa članom 26 ovog pravilnika.

Prenos prava na stanu iz država sa prostora bivše SFRJ

Član 32

Zaposleni (akademsko osoblje) na Univerzitetu koji ostvari pravo na stan, dužan je da stan koji ima u svojini i nalazi se na teritoriji nekih od republika bivše SFRJ, a koji je dobijen po osnovu radnog odnosa, stavi na raspolaganje Univerzitetu.

U tom slučaju, zaposleni je dužan da uz zahtjev za rješavanje stambene potrebe podnese pisanu izjavu ovjerenu kod notara o postojećoj stambenoj situaciji.

U slučaju da zaposleni iz stava 1 ovog člana ima stanarsko pravo na stanu u svojini trećeg, dužan je da uz zahtjev za rješavanje stambene potrebe priloži i izjavu vlasnika stana kojom se on saglašava o prenosu prava svojine na Univerzitet, u skladu sa zakonom.

Zaposleni iz stava 1 ovog člana ima pravo na dobijanje izričite saglasnosti Univerziteta o pristanku na upis prava svojine na dobijenom stanu, nakon prenosa prava raspolaganja stana koji posjeduje na teritoriji neke od država sa prostora bivše SFRJ (clausula intabulandi).

Do ostvarenja uslova iz stava 4 ovog člana, zaposleni može dobiti saglasnost od Univerziteta za predbilježbu prava svojine ili susvojine na dodijeljenom stanu od Univerziteta.

Vrednovanje za slučaj prethodnog raspolaganja

Član 33

Stambena situacija zaposlenog (ili člana njegovog porodičnog domaćinstva) koji je otuđio stan (ili odgovarajuće pravo na stanu ili porodičnoj stambenoj zgradi) vrednovaće se prema stanju prije tog otuđenja.

U slučaju da zaposleni, iz stava 1 ovog člana, ostvari pravo na stan, plaća na ime obeštećenja cijenu/m² otuđenog stana u visini tržišne vrijednosti 1m² stana koji dobija od Univerziteta i razliku u kvadraturi obračunatu po povoljnijim uslovima, u skladu sa ovim pravilnikom.

Obračun cijene m² iz stava 2 ovog člana vrši ovlašćeni procjenitelj građevinske struke angažovan od strane Univerziteta Crne Gore.

Vrednovanje za slučaj prethodnog korišćenja stambenog kredita

Član 34

Zaposleni na Univerzitetu koji se opredijelio da kreditom rješava stambenu potrebu i koji je iskoristio to pravo, a kojem se nakon dodjele kredita uvećao broj članova porodičnog domaćinstva ima pravo na rješavanje stambene potrebe dodjelom stana u smislu ovog pravilnika.

Zaposleni iz stava 1 ovog člana ima obaveze da ustupi Univerzitetu stan neodgovarajuće veličine u njegovom vlaštvu i vrati cjelokupan iznos kredita dobijenog od Univerziteta Crne Gore.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, ukoliko je zaposleni dobijenim kreditom kupio stan odgovarajuće veličine u skladu sa pravilnikom ima samo obavezu da ustupi taj stan Univerzitetu Crne Gore.

Rješavanje stambenih potreba na organizacionoj jedinici Univerziteta

Član 35

Organizaciona jedinica Univerziteta može samostalno rješavati stambene potrebe zaposlenih (akadenskog osoblja) na toj jedinici, iz izvora opredijeljenih za tu namjenu, shodnom primjenom odredaba ovog pravilnika.

Rješavanje stambenih potreba na organizacionoj jedinici Univerziteta ostvaruje se prema Planu rješavanja stambenih potreba, koji donosi Komisija za stambena pitanja, koju imenuje dekan odnosno direktor.

Saglasnost na plan rješavanja stambenih potreba na organizacionoj jedinici Univerziteta daje Upravni odbor Univerziteta.

Ugovor sa zaposlenim na organizacionoj jedinici Univerziteta zaključuje dekan, odnosno direktor jedinice.

Protiv odluke o rješavanju stambene potrebe može se izjaviti žalba dekanu odnosno direktoru, u roku od 15 dana od dana dostavljanja odluke.

V - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 36

Zaposleni na Univerzitetu Crne Gore koji su dobili sredstva po Oglasu za dodjelu novčanih sredstava (kredita) za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu Crne Gore, broj 01/13-03/3, od 18. 02. 2020. godine, objavljen u Biltenu 489/20, nemaju pravo učešća na prvom oglasu objavljenom po ovom pravilniku.

Član 37

Postupak za rješavanje stambenih potreba zaposlenih (kadrova) započet po opštem aktu, odnosno propisu u kome do dana stupanja na snagu ovog pravilnika nije donijeta prvostepena odluka ili je odluka poništena od strane nadležnog organa ili suda, nastaviće se po odredbama ovog pravilnika.

Postupak započet kod suda, odnosno organa uprave, do dana stupanja na snagu ovog pravilnika, po kome nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po odredbama pravilnika koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Član 38

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Biltenu Univerziteta Crne Gore.

Stupanjem na snagu ovog pravilnika prestaju da važe Pravilnik o rješavanju stambenih potreba akademskog osoblja sa akademskim zvanjem na Univerzitetu Crne Gore (Bilten UCG br. 465/19) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o rješavanju stambenih potreba akademskog osoblja sa akademskim zvanjem na Univerzitetu Crne Gore (Bilten UCG br. 486/20).

Broj: 02-
Podgorica,

UPRAVNI ODBOR UNIVERZITETA CRNE GORE
Predsjednica

Prof. dr Rajka Glušica

PREDSJEDNICI
UPRAVNOG ODBORA
UNIVERZITETA CRNE GORE

Prof. dr Rajki Glušići

Crna Gora
UNIVERZITET CRNE GORE
Broj 02-123/1
Podgorica, 12. 01 2024 god.

Uvažena predsjednice,

U prilogu Vam na uvid dostavljam nacrt Pravilnika o rješavanju stambenih potreba stručnog i nenastavnog osoblja na Univerzitetu Crne Gore formirana Odlukom rektora br. 01-1268 od 27.5.2022. godine.

Stojimo na raspolaganju za sve eventualne sugestije.

S poštovanjem,

Članovi Komisije:

1. Prof. dr Gordana Paović-Jeknić, predsjednica: *Gordana Paović-Jeknić*
2. Prof. dr Milijana Novović-Burić: *Milijana Novović-Burić*
3. Prof. dr Nikola Dožić: *Nikola Dožić*
4. Dr Rajka Đoković: *Rajka Đoković*
5. Mr Sekule Raičević: *Sekule Raičević*
6. Katarina Dobrović: *Katarina Dobrović*

**P R A V I L N I K
O RJEŠAVANJU STAMBENIH POTREBA
STRUČNOG I NENASTAVNOG OSOBLJA
NA UNIVERZITETU CRNE GORE**

I - OSNOVNE ODREDBE

Sadržaj Pravilnika

Član 1

Ovim pravilnikom utvrđuju se način, kriterijumi i postupak rješavanja stambenih potreba, stručnog i nenastavnog osoblja na Univerzitetu Crne Gore (u daljem tekstu: Univerzitet), kupovinom stana pod povoljnijim uslovima, razmjenom stanova, dodjelom stana od strane rektora, zajedničkim rješavanjem stambenih potreba po osnovu udruživanja sredstava subjekata.

Pravo na rješavanje stambenih potreba

Član 2

Pravo na rješavanje stambenih potreba, u smislu ovog pravilnika, imaju stručno i nenastavno osoblje zaposleno sa punim radnim vremenom na Univerzitetu (u daljem tekstu: zaposleni):

- viši stručni saradnik
- stručni saradnik
- viši lektor
- lektor
- viši laborant
- laborant
- nenastavno osoblje

Plan rješavanja stambenih potreba

Član 3

Rješavanje stambenih potreba stručnog osoblja, nenastavnog osoblja ostvaruje se prema Planu rješavanja stambenih potreba, koji donosi Upravni odbor Univerziteta, na predlog Komisije za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu.

Plan rješavanja stambenih potreba sadrži:

1. Procjenu stambenih potreba zaposlenih i broj, strukturu i veličinu stanova usklađenu prema potrebama zaposlenih i načine rješavanja stambene potrebe, prema podnijetim zahtjevima zaposlenih.
2. Broj stanova koji će se izgraditi, kupiti odnosno obezbijediti radi:
 - kupovine pod povoljnijim uslovima;

- rješavanja stambene potrebe razmjenom stanova;
 - rješavanja stambene potrebe bez oglašavanja;
 - rješavanja stambene potrebe udruživanjem sredstava subjekata;
 - ustupanja organizacionim jedinicama Univerziteta Crne Gore za rješavanje stambenih potreba, u skladu sa zakonom i odlukom Upravnog odbora Univerziteta Crne Gore, iz kvote stanova namijenjenih prodaji.
3. Iznos sredstava koji će se usmjeriti (koristiti) za:
- izgradnju odnosno kupovinu stanova u sjedištima Univerziteta odnosno organizacionih jedinica Univerziteta;
 - dodjelu novčanih sredstava za rješavanje stambenih potreba (kredita);
 - dodjelom novčanih sredstava za poboljšanje uslova stanovanja;
 - rad stambenog fonda Sindikata Univerziteta Crne Gore, i
 - udruživanje sa sredstvima drugih subjekata.
4. Broj stanova za rješavanje stambenih potreba putem udruživanja sredstava.
5. Broj i strukturu stanova za stručno i nenastavno osoblje.
6. Broj i strukturu stanova za službene potrebe.
7. Broj i strukturu stanova koje dodjeljuje rektor.
8. Broj i strukturu stanova za stambeni fond Sindikata Univerziteta Crne Gore.
12. Prioritete u opredjeljivanju namjene sredstava.
13. Rok otplate i visinu sopstvenog učešća za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima.
14. Druge bitne okolnosti.

Izvori finansiranja

Član 4

Sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih obezbjeđuju se iz:

- sredstava Budžeta Crne Gore;
- sredstava od prodaje, zakupa i otkupa stanova i od prodaje zemljišta;
- sredstava obezbijeđenih iz posebnih izvora Univerziteta;
- ličnih sredstava zaposlenih na Univerzitetu;
- prihoda organizacionih jedinica Univerziteta ostvarenih na tržištu, izuzev prihoda od školarina, namijenjenih za stambeni fond Univerziteta po osnovu ustupljenih stanova od Univerziteta, u skladu sa zakonom i odlukom Upravnog odbora Univerziteta;
- drugih izvora.

Evidencija

Član 5

U stručnoj službi Univerziteta vodi se evidencija o stanovima (stambeni fond Univerziteta) i sredstvima za stambene potrebe zaposlenih.

Pravo na rješavanje stambenih potreba

Član 6

Zaposleni sa punim radnim vremenom na Univerzitetu ima pravo na rješavanje stambene potrebe ukoliko on i/ili član njegovog porodičnog domaćinstva:

- nema stan, odnosno stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini ili stanarsko pravo na stanu, odnosno stambenoj zgradi 40 kilometara od mjesta zaposlenja;
- nema stan, stambenu zgradu ili drugi dio u stambenoj zgradi u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini ili stanarsko pravo na na stanu, odnosno stambenoj zgradi, odgovarajuće stambene površine 40 kilometara od mjesta zaposlenja.

Bračni ili vanbračni drugovi, zaposleni na Univerzitetu Crne Gore imaju pravo na podnošenje pojedinačne prijave na konkurs za rješavanje stambenih potreba, pri čemu će se rangirati onaj bračni, odnosno vanbračni drug koji ostvari veći broj bodova.

Pod stanom, odnosno stambenom zgradom u smislu stava 1 ovog člana ne smatra se stambeni prostor za koji je stručna komisija koju formira rektor u postupku utvrdila da nije uslovan za stanovanje.

Član porodičnog domaćinstva, u slučaju smrti zaposlenog koji je podnio zahtjev po raspisanom oglasu, ima pravo na rješavanje stambene potrebe.

U svim slučajevima propisanim ovim članom zaposleni ima pravo na rješavanje stambene potrebe pod uslovom da se u ugovoru o kupoprodaji stana, odnosno ugovoru o dodjeli novčanih sredstava za kupovinu stana, sačinjenim po osnovu konačne odluke o rješavanju stambene potrebe, saglasi da na Univerzitetu ostane u radnom odnosu, sa punim radnim vremenom, najmanje još 10 godina, odnosno do ostvarivanja prava na penziju po sili zakona.

Komisija za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu

Član 7

O rješavanju stambenih potreba zaposlenih odlučuje Komisija za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu (u daljem tekstu: Komisija).

Komisiju čine najmanje tri člana od kojih jedan mora biti diplomirani pravnik, koju formira Upravni odbor Univerziteta Crne Gore, na predlog rektora.

O pitanjima iz svog djelokruga, Komisija odlučuje na sjednicama.

Komisija donosi akte u formi odluke, zaključaka i rješenja, većinom glasova ukupnog broja članova.

Članovima Komisije prestaje članstvo ostavkom, razrješenjem ili podnošenjem zahtjeva za rješavanje stambene potrebe.

Nadležnost Komisije

Član 8

Komisija:

- predlaže Plan za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu;
- donosi odluke o raspisivanju oglasa za rješavanje stambenih potreba, po ovlaštenju Upravnog odbora Univerziteta;
- utvrđuje rang listu, konačnu rang listu i donosi prvostepene odluke o dodjeli stanova, po utvrđenim prioritetima na rang listi i po osnovu posebnih zahtjeva;
- po potrebi uvidom na licu mjesta utvrđuje stambene uslove zaposlenih;
- sprovodi ankete kojima se utvrđuju stambene potrebe zaposlenih;
- obavlja i druge poslove koji su joj dati u nadležnost ili po prirodi stvari spadaju u njenu nadležnost.

Stručni i administrativni poslovi

Član 9

Stručne i administrativne poslove za potrebe Komisije obavlja zaposleni iz službe Rektorata u saradnji sa licem koje odredi rektor.

II - KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Kad se smatra da zaposleni ima riješenu stambenu potrebu

Član 10

Smatra se da zaposleni na Univerzitetu ima riješenu stambenu potrebu, u smislu ovog Pravilnika, ako on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - samac:..... | 30m ² |
| | korisnog stambenog prostora |
| - porodično domaćinstvo sa dva člana: | 45m ² |
| | korisnog stambenog prostora |
| - porodično domaćinstvo sa tri člana..... | 60m ² |
| | korisnog stambenog prostora |
| - porodično domaćinstvo sa četiri člana:..... | 75m ² |
| | korisnog stambenog prostora |
| - porodično domaćinstvo sa pet i više članova | 90m ² |
| | korisnog stambenog prostora |

U postupku rješavanja stambene potrebe Komisija može dodijeliti stan sljedeće kvadrature:

- samcu:do 45m² korisnog stambenog prostora
- porodičnom domaćinstvu sa dva člana:.....do 60m² korisnog stambenog prostora
- porodičnom domaćinstvu sa tri člana:.....do 80m² korisnog stambenog prostora
- porodičnom domaćinstvu sa četiri člana:.....do 90m² korisnog stambenog prostora
- porodičnom domaćinstvu sa pet i više članova -do 115 m² korisnog stambenog prostora.

Pod članom porodičnog domaćinstva, u smislu ovog pravilnika, smatraju se bračni supružnik, maloljetna djeca, punoljetna djeca ako su roditelji, po zakonu, obavezni da ih izdržavaju.

Članom porodičnog domaćinstva smatraju se i vanbračni supružnici iz vanbračne zajednice koja proizvodi pravno dejstvo u skladu sa Porodičnim zakonom .

Kriterijumi

Član 11

Stambene potrebe nenastavnog i stručnog osoblja na Univerzitetu rješavaju se na osnovu sljedećih kriterijuma:

1. Postojeća stambena situacija
2. Značaj posla
3. Radni staž
4. Broj članova porodičnog domaćinstva.

Ukoliko primjenom kriterijuma iz ovog pravilnika dva ili više zaposlenih imaju isti broj bodova, prioritet u rješavanju stambene potrebe određuje se prema redosljedu kriterijuma utvrđenih ovim članom.

Postojeća stambena situacija

Član 12

Postojeća stambena situacija vrednuje se tako što zaposlenom na Univerzitetu koji nema stan, odnosno porodičnu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini (ili član njegovog porodičnog domaćinstva) pripada 100 bodova.

Postojeća stambena situacija vrednuje se tako što zaposlenom na Univerzitetu koji ima stan, odnosno porodičnu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini (ili član njegovog porodičnog domaćinstva), neodgovarajuće površine:

- po članu porodičnog domaćinstva do 8m² korisnog stambenog prostora pripada 70 bodova;
- po članu porodičnog domaćinstva do 12m² korisnog stambenog prostora pripada 60 bodova;
- po članu porodičnog domaćinstva do 18m² korisnog stambenog prostora pripada 50 bodova.

Značaj posla

Član 13

Broj bodova, za značaj posla koji zaposleni obavlja, dobija se tako što se koeficijent utvrđen ugovorom o radu, odnosno koeficijent po kome se obračunava zarada, pomnoži brojem 4.

Radni staž

Član 14

Svaka navršena godina radnog staža, obračunata na dan zaključenja oglasa, vrednuje se sa 2 boda.

Broj članova porodičnog domaćinstva

Član 15

Broj članova porodičnog domaćinstva vrednuje se na način što se za svakog člana dodjeljuje po 5 bodova.

III - POSTUPAK ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Pokretanje postupka

Član 16

Postupak za rješavanje stambenih potreba Komisija pokreće oglašavanjem raspoloživih stanova.

Raspoloživim stanovima smatraju se i stanovi koje zaposleni na Univerzitetu u postupku rješavanja svojih stambenih potreba stave na raspolaganje Komisiji i mogu biti predmet raspodjele po istom oglasu (vezana raspodjela).

Izuzetno od odredbe stava 1 ovog člana, rektor može iz svoje kvote dodijeliti zaposlenom stan, po kriterijumima: značaj posla i akademski naziv.

Pravo rješavanja stambenih potreba iz kvote rektora imaju zaposleni koji su stekli pravo na rješavanje stambene potrebe, koji su rangirani na rang listi, a nijesu dobili stan.

Rektor može u postupku rješavanja stambenih potreba, a nakon utvrđivanja rang liste, stambenom fondu Sindikata Univerziteta, iz kvote rektora, dodijeliti određeni broj stanova.

Komisija može u postupku rješavanja stambenih potreba, a nakon utvrđivanja rang liste, radi obezbjeđivanja adekvatne strukture stanova, rješavati stambene potrebe i razmjenom sa stanovima iz kvote rektora.

U izuzetnim slučajevima socijalne ugroženosti, Upravni odbor Univerziteta može riješiti stambenu potrebu zaposlenog dodjelom stana iz kvote raspoloživih stanova, u skladu sa svim uslovima i kriterijumima propisanim ovim pravilnikom.

Oglas za dodjelu stanova

Član 17

Oglas za dodjelu stanova sadrži sljedeće podatke:

- broj, vrstu i veličinu (površinu) stanova koji se dodjeljuju,
- lokaciju stanova,
- organ kojem se podnose zahtjevi,
- dokaze koje je podnosilac zahtjeva dužan da priloži uz zahtjev,

- rok za podnošenje zahtjeva,
- druge neophodne činjenice i okolnosti.

Zahtjev za rješavanje stambenih potreba

Član 18

Zahtjev za rješavanje stambenih potreba podnosi se u pisanoj formi i mora da sadrži sve potrebne podatke za utvrđivanje broja bodova, u skladu sa odredbama ovog pravilnika, a naročito:

- zvanje i poslove koje zaposleni obavlja,
- dokaz o prebivalištu,
- dokaz o postojećem stanu i mjestu stanovanja,
- dokaz o pravu svojine (list nepokretnosti) iz mjesta prebivališta i mjesta zaposlenja odnosno rada, ili, ako se nema, izjavu o faktičkom stanju nepokretnosti zaposlenog i člana njegovog porodičnog domaćinstva,
- izjavu o ranijoj stambenoj situaciji za slučaj otuđenja,
- dokaz o broju članova porodičnog domaćinstva sa potrebnim podacima (srodstvo, starost i zanimanje),
- dokaz o radnom stažu,
- izjavu i/ili dokaz o korišćenju kredita za rješavanje stambene potrebe.

Zahtjevi za rješavanje stambenih potreba koji nijesu podneseni u roku određenom u oglasu, odbaciće se.

Izmijenjene okolnosti, nakon isteka poslednjeg dana roka za podnošenje zahtjeva za rješavanje stambenih potreba, ne uzimaju se u obzir.

Zahtjev i dokazi koji sadrže netačne podatke odbaciće se.

Rang liste i odluke

Član 19

Po osnovu dostavljenih zahtjeva i provjere dokumentacije, Komisija sačinjava rang listu za stručno i nenastavno osoblje.

U rang listu upisuje se redni broj, ime i prezime podnosioca zahtjeva, broj bodova utvrđen po svakom kriterijumu iz ovog pravilnika, ukupno utvrđeni broj bodova i datum sačinjavanja rang liste.

Na rang listu iz stava 1 ovog člana, podnosilac zahtjeva može podnijeti prigovor prvostepenoj Komisiji na potpunost i istinitost podataka, u roku od osam dana od dana njenog objavljivanja.

Podnosiocima zahtjeva koji nijesu na rang listi, Komisija dostavlja pojedinačne odluke.

Podnosioci zahtjeva mogu izjaviti žalbu drugostepenoj komisiji na odluke prvostepene komisije i rang listu, u roku od 15 dana od objavljivanja liste ili dostavljanja odluke.

Drugostepena komisija broji pet članova i obrazuje je Upravni odbor, iz reda lica sa akademskim zvanjem na Univerzitetu, od kojih su, po pravilu, dva člana iz Upravnog odbora Univerziteta. Drugostepena komisija se formira najkasnije do raspisivanje konkursa.

Članovi drugostepene komisije ne mogu biti lica koja su učestvovala u radu prvostepene komisije, niti lica koja su učesnici u postupku dodjele po raspisanom oglasu.

Odluka drugostepene komisije je konačna.

Po utvrđenoj konačnoj rang listi Komisija donosi pojedinačne odluke.

Odluka po konačnoj rang listi se dostavlja zaposlenom kojem se rješava stambena poreba.

Prvostepena, odnosno drugostepena komisija, može u svako vrijeme staviti van snage svoju odluku, ukoliko utvrdi da je odluka donijeta na osnovu podnijete dokumentacije sa netačnim podacima i/ili dokumentacije u kojoj je zaposleni prikrio činjenice relevantne za utvrđivanje reda prvenstva.

Rang lista iz stava 1 ovog člana i Konačna rang lista iz stava 10 ovog člana objavljuju se na oglasnoj tabli i internet stranici Rektorata Univerziteta i oglasnim tablama i internet stranicama organizacionih jedinica Univerziteta.

Zaključenje ugovora

Član 20

Na osnovu konačne odluke o rješavanju stambenih potreba zaključuje se ugovor o kupovini stana pod povoljnijim uslovima, razmjeni i udruživanju sredstava subjekata.

Ugovor sa zaposlenim zaključuje rektor.

IV - NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Opšta odredba

Član 21

Stambene potrebe zaposlenog rješavaju se u mjestu zaposlenja, odnosno rada.

Zaposleni koji je ostvario pravo na stan, a stan se ne nalazi u mjestu zaposlenja, odnosno rada, stambenu potrebu rješava zamjenom stana za stan u mjestu zaposlenja, odnosno rada, o čemu se stara Komisija.

U slučaju da se, ni nakon sprovedene zakonske procedure javnog oglašavanja zamjene stana iz stava 2 ovog člana, ne obezbijedi odgovarajući stan u mjestu zaposlenja, odnosno rada, Komisija može riješiti stambenu potrebu zaposlenog dodjelom stana iz kvote raspoloživih stanova.

Zaposleni mogu da rješavaju svoje stambene potrebe:

1. **Dodjelom kredita: za izgradnju ili kupovinu stana, odnosno porodične stambene zgrade, kupovinu nedostajuće kvadrature ili vraćanje stambenog kredita kod poslovne banke.**
2. kupovinom stana pod povoljnijim uslovima;
3. razmjenom stanova;
4. dodjelom stana iz kvote rektora;
5. dodjelom stana iz kvote stambenog fonda Sindikata Univerziteta;
6. zajedničkim rješavanjem stambenih potreba po osnovu udruživanja sredstava subjekata.

Dodjela novčanih sredstava (kredita)

Član 22

Posebnim pravilnikom uređuju se način, kriterijumi i postupak rješavanja stambenih potreba nenastavnog i stručnog osoblja dodjelom novčanih sredstava.

Povoljniji uslovi za kupovinu stana

Član 23

Rok otplate dužne cijene i visinu sopstvenog učešća određuje Upravni odbor Univerziteta, u skladu sa Planom rješavanja stambenih potreba.

Visina sopstvenog učešća ne može biti manja od 25% od tržišne vrijednosti stana.

U slučaju razmjene stanova, visina sopstvenog učešća ne može biti manja od 25% iznosa koji se dobija kao razlika tržišnih vrijednosti dobijenog i vraćenog stana.

Obračun cijene m² iz stava 3 ovog člana vrši ovlašćeni procjenitelj građevinske struke angažovan od strane Univerziteta Crne Gore a troškovi procjene vraćenog stana padaju na teret zaposlenog.

Ugovor o prodaji stana pod povoljnijim uslovima obavezno sadrži odredbu da je Univerzitet, kao prodavac, saglasan da se danom zaključenja ugovora upiše pravo svojine zaposlenog, kao kupca sa ograničenjem prava raspolaganja i prava ubiranja plodova (davanje u zakup).

Ugovor o prodaji stana pod povoljnijim uslovima obavezno sadrži odredbe o ustanovljavanju prava hipoteke prvenstvenog reda u korist Univerziteta Crne Gore kao hipotekarnog povjerioca, ograničenje prava ubiranja plodova i raspolaganja bez saglasnosti Univerziteta Crne Gore kao hipotekarnog povjerioca.

Univerzitet je saglasan da kupac stekne pravo svojine bez ograničenja na dodijeljenom stanu po proteku roka od 10 godina rada na Univerzitetu Crne Gore, bez obaveze plaćanja dodatne naknade vrijednosti stana.

U slučaju prestanka radnog odnosa na Univerzitetu, ili ako sticalac prava svojine na stanu ne čuva stan kako treba, ako ga upotrebljava protivno ugovoru i zakonu, ili ga daje drugom na upotrebu (nenamjensko korišćenje stana), prije isteka roka od 10 godina od zaključenja ugovora o prodaji/dodjeli stana od Univerziteta, zaposleni-kupac ili neko treći, obavezan je da naknadi Univerzitetu tržišnu vrijednost stana ili dijela stana.

Ukoliko sticalac prava svojine ne izvrši obavezu iz prethodnog stava Univerzitet Crne Gore će pristupiti prodaji predmetnog stana radi namirenja obaveza u skladu sa ugovorom i ovim pravilnikom.

Zaposlenom koji je izabran, odnosno imenovan na državnu funkciju, u skladu sa zakonom čije vršenje zahtijeva privremeni prestanak rada kod poslodavca, do isteka jednog mandata, miruju prava i obaveze iz ugovora o prodaji/dodjeli stana od Univerziteta.

Pravo svojine zaposlenog na Univerzitetu kojem prestaje radni odnos po sili zakona uspostavlja se u punom obimu, bez ograničenja i tereta koji su ranije ustanovljeni u korist Univerziteta Crne Gore.

Pravo iz stava 2 ovog člana ima i član porodičnog domaćinstva za slučaj smrti zaposlenog.

Zaposlenom na Univerzitetu koji nema 40 godina rada može se, na njegov zahtjev, uzimajući u obzir sve okolnosti, dozvoliti umanjene naknade za stan dodijeljen od Univerziteta, ili druge obaveze prema Univerzitetu iz postupka rješavanja stambene potrebe. Pri tome, odobrilo bi se umanjene proporcionalno godinama radnog staža ostvarenog na Univerzitetu i vremenu korišćenja stana u odnosu na period od 10 godina.

Tržišnu vrijednost stana utvrđuje Upravni odbor, nakon pribavljenog mišljenja nadležnog organa ili tijela.

Obezbjedenje potraživanja

Član 24

Kod prodaje stana na poček ili sa otplatom stana na rate, kupcu stana prethodno se upisuje hipoteka na nepokretnostima, u visini kupoprodajne cijene stana.

Rješavanje stambenih potreba udruživanjem sredstava

Član 25

U postupku zajedničkog rješavanja stambenih potreba, Komisija, rektor i Upravni odbor Univerziteta postupaju, utvrđuju rang listu i zaključuju ugovor u skladu sa svim uslovima i kriterijumima propisanim ovim pravilnikom.

Visina sopstvenog učešća zaposlenog ne može biti manja od 25% od tržišne vrijednosti stana, a visina učešća subjekta sa kojim se zajednički rješava stambena potreba ne može biti manja od dodatnih 25% od tržišne vrijednosti stana.

Ovim načinom rješavaju se stambene potrebe i zaposlenih čije se zarade ne finansiraju iz budžeta Univerziteta, već od strane ministarstava Vlade Crne Gore.

Stanovi za službene potrebe

Član 26

Stanovi se mogu dodjeljivati za službene potrebe.

Odluku o dodjeli stana za službene potrebe donosi rektor po sopstvenoj inicijativi ili na predlog dekana, odnosno direktora organizacione jedinice Univerziteta, u skladu sa Planom rješavanja stambenih potreba.

Prenos prava na stanu

Član 27

Zaposleni na Univerzitetu (ili njegov član porodičnog domaćinstva) koji ima stan u svojini ili stanarsko pravo na stanu u svojini, a od Univerziteta dobije stan dužan je da taj stan stavi na raspolaganje Univerzitetu.

U slučaju da zaposleni ima stanarsko pravo na stanu u svojini trećeg, dužan je da uz zahtjev za rješavanje stambene potrebe priloži i izjavu vlasnika stana kojom se on saglašava o prenosu prava svojine na Univerzitet.

U tim slučajevima, zaposleni plaća višak površine stana, po cijeni oba stana obračunatoj po povoljnijim uslovima, u skladu sa članom 23 ovog Pravilnika.

Prenos prava na stanu iz država sa prostora bivše SFRJ

Član 28

Zaposleni na Univerzitetu koji ostvari pravo na stan dužan je da stan koji ima u svojini i nalazi se na teritoriji nekih od država sa prostora bivše SFRJ, a koji je dobijen po osnovu radnog odnosa, stavi na raspolaganje Univerzitetu.

U tom slučaju zaposleni je dužan da uz zahtjev za rješavanje stambene potrebe podnese pisanu izjavu ovjerenu kod notara o postojećoj stambenoj situaciji.

U slučaju da zaposleni iz stava 1 ovog člana ima stanarsko pravo na stanu u svojini trećeg, dužan je da uz zahtjev za rješavanje stambene potrebe priloži i izjavu vlasnika stana kojom se on saglašava o prenosu prava svojine na Univerzitet, u skladu sa zakonom.

Zaposleni iz stava 1 ovog člana ima pravo na dobijanje izričite saglasnosti Univerziteta o pristanku na upis prava svojine na dobijenom stanu nakon prenosa prava raspolaganja stana koji posjeduje na teritoriji neke od država sa prostora bivše SFRJ (*clausula intabulandi*).

Do ostvarenja uslova iz stava 4 ovog člana, zaposleni može dobiti saglasnost od Univerziteta za predbilježbu prava svojine ili susvojine na dodijeljenom stanu od Univerziteta.

Vrednovanje za slučaj prethodnog raspolaganja

Član 29

Stambena situacija zaposlenog (ili člana njegovog porodičnog domaćinstva) koji je otuđio stan (ili odgovarajuće pravo na stanu ili porodičnoj stambenoj zgradi) vrednovaće se prema stanju prije tog otuđenja.

U slučaju da zaposleni, iz stava 1 ovog člana, ostvari pravo na stan, plaća na ime obeštećenja cijenu/m² otuđenog stana u visini tržišne vrijednosti 1m² stana koji dobija od Univerziteta i razliku u kvadraturi obračunatu po povoljnijim uslovima, u skladu sa ovim pravilnikom.

Obračun cijene m² iz stava 2 ovog člana vrši ovlašćeni procjenitelj građevinske struke angažovan od strane Univerziteta Crne Gore.

Vrednovanje za slučaj prethodnog korišćenja stambenog kredita

Član 30

Zaposleni na Univerzitetu koji se opredijelio da kreditom rješava stambenu potrebu i koji je koristio to pravo, a kojem se nakon dodjele kredita uvećao broj članova porodičnog domaćinstva ima pravo na rješavanje stambene potrebe dodjelom stana u smislu ovog pravilnika.

Zaposleni iz stava 1 ovog člana ima obaveze da ustupi Univerzitetu stan neodgovarajuće veličine u njegovom vlaštvu i vrati cjelokupan iznos kredita dobijenog od Univerziteta Crne Gore.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, ukoliko je zaposleni dobijenim kreditom kupio stan odgovarajuće veličine u skladu sa pravilnikom ima samo obavezu da ustupi taj stan Univerzitetu Crne Gore.

Rješavanje stambene potrebe na organizacionoj jedinici Univerziteta

Član 31

Organizaciona jedinica Univerziteta može samostalno rješavati stambene potrebe zaposlenih na toj jedinici, iz izvora opredijeljenih za tu namjenu, shodnom primjenom odredaba ovog pravilnika.

Rješavanje stambenih potreba na organizacionoj jedinici Univerziteta ostvaruje se prema Planu rješavanja stambenih potreba, koji donosi Komisija za stambena pitanja, koju imenuje dekan odnosno direktor.

Saglasnost na plan rješavanja stambenih potreba na organizacionoj jedinici Univerziteta daje Upravni odbor Univerziteta.

Ugovor sa zaposlenim na organizacionoj jedinici Univerziteta zaključuje dekan, odnosno direktor jedinice.

Protiv odluke o rješavanju stambene potrebe može se izjaviti žalba dekanu odnosno direktoru, u roku od 15 dana od dana dostavljanja odluke.

V - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 32

Zaposleni na Univerzitetu Crne Gore koji su dobili sredstva po Oglasu za dodjelu novčanih sredstava (kredita) za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu Crne Gore, broj 01/13-03/3, od 18. 02. 2020. godine, objavljen u Biltenu 489/20, nemaju pravo učešća na prvom oglasu objavljenom po ovom pravilniku.

Član 32a

Zaposleni kojem je dodijeljen stan pod zakup, radi rješavanja njegove stambene potrebe i članova njegovog porodičnog domaćinstva, po osnovu Pravilnika o rješavanju stambenih potreba saradnika, stručnog i neakadenskog osoblja na Univerzitetu Crne Gore (Bilten UCG br. 250/10, br. 253/10 i br. 273/11) i koji je platio u cjelosti zakupninu po ugovoru po osnovu kojeg mu je dodijeljen stan, a isti koristi taj stan više od 10 godine u duhu dobrog domaćina, stiče pravo da otkupi stan koji mu je dodijeljen pod zakup u skladu sa odredbama i kriterijumima Pravilnika o rješavanju stambenih potreba saradnika, stručnog i neakadenskog osoblja na Univerzitetu Crne Gore (Bilten UCG br. 250/10, br. 253/10 i br. 273/11) shodno primjenjujući odredbe ovog pravilnika kojim su uređena pitanja otkupa stana za stručno i neakademsko osoblja, danom stupanja na snagu ovog pravilnika.

Zahtjev za rješavanje stambenih potreba shodno odredbama ovog člana mogu podnijeti isključivo zaposleni koji shodno Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba saradnika, stručnog i neakadenskog osoblja na Univerzitetu Crne Gore (Bilten UCG br. 250/10, br. 253/10 i br. 273/11), nijesu stekli uslov za upis prava susvojinine na stanu koji im je dodijeljen pod zakupom.

U slučaju otkupa stana po povoljnijim uslovima u skladu sa odredbom stava 1 ovog člana, neto zakupninu koju je zaposleni plaćao do dana stupanja na snagu ovog pravilnika ima se uračunati u otkupnu cijenu stana, dok ostala davanja (kamate, zatezne kamate, porezi i drugi troškovi) su nezavisni od prava na otkup stana i ne mogu se uračunati u cijenu otkupa stana, odnosno isti ne ulazi u cijenu otkupa stana.

Sporazum o raskidu ugovora o dodjeli stana pod zakup je uslov za priznavanje neto zakupnine koju je zaposleni plaćao do dana stupanja na snagu ovog pravilnika i uslov za zaključenje ugovora o prenosu svojinskih prava shodno ovom pravilniku.

Ugovorom o kupoprodaji stana će se definisati pored ostalih uslova i ukupan iznos neto zakupnine stana koji su zaposleni platili i eventualnu razliku koju treba da doplate, dok se mogući višak uplaćenih sredstava neće refundirati.

Pod stanom, odnosno stambenom zgradom, odnosno stanarskim pravom ne smatra se zakup stana koji je zaposleni stekao po osnovu Pravilnika o rješavanju stambenih potreba saradnika, stručnog i neakadenskog osoblja na Univerzitetu Crne Gore (Bilten UCG br. 250/10, br. 253/10 i br. 273/11). Zaposlenom iz stava 1 ovog člana imovinsko stanje se cijeni prema imovinskom stanju koju je zaposleni imao na dan zaključenja ugovora o dodjeli stana pod zakup.

U svim slučajevima propisanim ovim članom zaposleni ima pravo na rješavanje stambene potrebe pod uslovom da se u ugovoru o kupoprodaji stana, sačinjenim po osnovu konačne odluke o rješavanju stambene potrebe, saglasi da na Univerzitetu ostane u radnom odnosu, sa punim radnim vremenom, najmanje još 10 godina, odnosno do ostvarivanja prava na penziju po sili zakona.

U slučajevima propisanim ovim članom shodno će se primjenjivati odredbe člana 23 Ovog pravilnika na sve zaposlene koji steknu pravo otkupa stana.

Stanovi koji su dodijeljeni zaposlenima pod zakup shodno Pravilniku o rješavanju stambenih potreba saradnika, stručnog i neakadenskog osoblja na Univerzitetu Crne Gore (Bilten UCG br. 250/10, br. 253/10 i br. 273/11), a koji konkurišu na otkup stana shodno odredbama ovog člana stambeni prostori su isključeni iz kvote stanova i isti ne ulaze u kvotu za raspodjelu.

Zaposleni kojima je dodijeljen stan pod zakup, radi rješavanja njegove stambene potrebe i članova njegovog porodičnog domaćinstva, po osnovu Pravilnika o rješavanju stambenih potreba saradnika, stručnog i neakadenskog osoblja na Univerzitetu Crne Gore (Bilten UCG br. 250/10, br. 253/10 i br. 273/11) i koji konkurišu za otkup tog stana shodno odredbama ovog člana, nemaju pravo da konkurišu za drugi stan radi rješavanja stambene potrebe shodno odredbama ovog Pravilnika.

Zaposleni je dužan da zahtjev za ostvarivanje prava na otkup stana shodno ovom članu podnese Upravnom odboru Univerziteta Crne Gore u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog pravilnika.

Zahtjev se podnosi u pisanoj formi, a uz zahtjev su dužni dostaviti sledeća dokumenta: Ugovor o radu, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, kopiju rješenja o dodjeli stana pod zakup i kopiju Ugovora o zakupu stana.

Član 33

Postupak za rješavanje stambenih potreba zaposlenih (kadrova) započet po opštem aktu, odnosno propisu u kome do dana stupanja na snagu ovog pravilnika nije donijeta prvostepena odluka ili je odluka poništena od strane nadležnog organa ili suda, nastaviće se po odredbama ovog pravilnika.

Postupak započet kod suda, odnosno organa uprave, do dana stupanja na snagu ovog pravilnika, po kome nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po odredbama pravilnika koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Član 34

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Biltenu Univerziteta Crne Gore.

Stupanjem na snagu ovog pravilnika prestaju da važe Pravilnik o rješavanju stambenih potreba saradnika, stručnog i neakadenskog osoblja na Univerzitetu Crne Gore (Bilten UCG br. 465/19) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o rješavanju stambenih potreba saradnika, stručnog i neakadenskog osoblja na Univerzitetu Crne Gore (Bilten UCG br. 486/20).

Broj: 02-
Podgorica,

UPRAVNI ODBOR UNIVERZITETA CRNE GORE
Predsjednica

Prof. dr Rajka Glušica

Primijeno: 01. 02 2023			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
02	558		

PREDSJEDNICI
UPRAVNOG ODBORA
UNIVERZITETA CRNE GORE
Prof. dr Rajki Glušići

Uvažena predsjednice,

U prilogu Vam na uvid dostavljam nacrt Pravilnika o rješavanju stambenih potreba saradnika na Univerzitetu Crne Gore na kom je radila Komisija formirana Odlukom rektora br. 01-1268/3 od 13.12.2022. godine.

Stojimo na raspolaganju za sve eventualne sugestije.

S poštovanjem,

Predsjednica Komisije

Prof. dr Gordana Paović-Jeknić

Članovi Komisije:

Prof. dr Milijana Novović-Burić

1. Prof. dr Nikola Dožić

2. Dr Rajka Đoković

3. Sekule Raičević

4. Katarina Dobrović

PREDSJEDNICI
UPRAVNOG ODBORA
UNIVERZITETA CRNE GORE

Prof. dr Rajki Glušici

Uvažena predsjednice,

U prilogu Vam na uvid dostavljam nacrt Pravilnika o rješavanju stambenih potreba saradnika na Univerzitetu Crne Gore na kom je radila Komisija formirana Odlukom rektora br. 01-1268/3 od 13.12.2022. godine.

Stojimo na raspolaganju za sve eventualne sugestije.

S poštovanjem,

Predsjednica Komisije

Prof. dr Gordana Paović-Jeknić



Članovi Komisije:


Prof. dr Milijana Novović-Burić



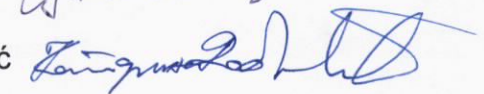
1. Prof. dr Nikola Dožić



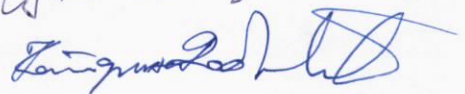
2. Dr Rajka Đoković



3. Sekule Raičević



4. Katarina Dobrović



**P R A V I L N I K
O RJEŠAVANJU STAMBENIH POTREBA
SARADNIKA NA UNIVERZITETU CRNE GORE**

I - OSNOVNE ODREDBE

Sadržaj Pravilnika

Član 1

Ovim pravilnikom utvrđuju se način, kriterijumi i postupak rješavanja stambenih potreba saradnika, na Univerzitetu Crne Gore (u daljem tekstu: Univerzitet) po osnovu zakupa stana.

Pravo na rješavanje stambenih potreba

Član 2

Pravo na rješavanje stambenih potreba, u smislu ovog pravilnika, imaju saradnici zaposleni sa punim radnim vremenom na Univerzitetu (u daljem tekstu: zaposleni):

- saradnik u nastavi
- saradnik za istraživanja

Plan rješavanja stambenih potreba

Član 3

Rješavanje stambenih potreba saradnika ostvaruje se prema Planu rješavanja stambenih potreba, koji donosi Upravni odbor Univerziteta, na predlog Komisije za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu.

Plan rješavanja stambenih potreba sadrži:

1. Procjenu stambenih potreba zaposlenih i broj, strukturu i veličinu stanova usklađenu prema potrebama zaposlenih i načine rješavanja stambene potrebe, prema podnijetim zahtjevima zaposlenih.
2. Broj stanova koji će se izgraditi, kupiti odnosno obezbijediti radi:
 - dodjele po osnovu zakupa;
 - kupovine pod povoljnijim uslovima;
 - rješavanja stambene potrebe razmjenom stanova;
 - rješavanja stambene potrebe bez oglašavanja;
 - rješavanja stambene potrebe udruživanjem sredstava subjekata;
 - ustupanja organizacionim jedinicama Univerziteta Crne Gore za rješavanje stambenih potreba, u skladu sa zakonom i odlukom Upravnog odbora Univerziteta Crne Gore, iz kvote stanova namijenjenih prodaji.

3. Iznos sredstava koji će se usmjeriti (koristiti) za:
 - izgradnju odnosno kupovinu stanova u sjedištima Univerziteta odnosno organizacionih jedinica Univerziteta;
 - dodjelu novčanih sredstava za rješavanje stambenih potreba (kredita);
 - dodjelom novčanih sredstava za poboljšanje uslova stanovanja;
 - rad stambenog fonda Sindikata Univerziteta Crne Gore, i
 - udruživanje sa sredstvima drugih subjekata.
4. Broj stanova za rješavanje stambenih potreba putem udruživanja sredstava.
5. Broj i strukturu stanova za akademsko osoblje.
6. Broj i strukturu stanova za saradnike.
7. Broj i strukturu stanova za stručno i nenastavno osoblje.
8. Broj i strukturu stanova za službene potrebe.
9. Broj i strukturu stanova koje dodjeljuje rektor.
10. Broj i strukturu stanova za stambeni fond Sindikata Univerziteta Crne Gore.
12. Prioritete u opredjeljivanju namjene sredstava.
13. Rok otplate i visinu sopstvenog učešća za kupovinu stana pod povoljnijim uslovima.
14. Druge bitne okolnosti.

Izvori finansiranja

Član 4

Sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih obezbjeđuju se iz:

- sredstava Budžeta Crne Gore;
- sredstava od prodaje, zakupa i otkupa stanova i od prodaje zemljišta;
- sredstava obezbijeđenih iz posebnih izvora Univerziteta;
- ličnih sredstava zaposlenih na Univerzitetu;
- prihoda organizacionih jedinica Univerziteta ostvarenih na tržištu, izuzev prihoda od školarina, namijenjenih za stambeni fond Univerziteta po osnovu ustupljenih stanova od Univerziteta, u skladu sa zakonom i odlukom Upravnog odbora Univerziteta;
- drugih izvora.

Evidencija

Član 5

U stručnoj službi Univerziteta vodi se evidencija o stanovima (stambeni fond Univerziteta) i sredstvima za stambene potrebe zaposlenih.

Pravo na rješavanje stambenih potreba

Član 6

Zaposleni saradnik sa punim radnim vremenom na Univerzitetu ima pravo na rješavanje stambene potrebe ukoliko on i/ili član njegovog porodičnog domaćinstva:

- nema stan, odnosno stambenu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini ili stanarsko pravo na stanu, odnosno stambenoj zgradi 40 kilometara od mjesta zaposlenja;
- nema stan, stambenu zgradu ili drugi dio u stambenoj zgradi u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini ili stanarsko pravo na na stanu, odnosno stambenoj zgradi, odgovarajuće stambene površine 40 kilometara od mjesta zaposlenja.

Pod stanom, odnosno stambenom zgradom u smislu stava 1 ovog člana ne smatra se stambeni prostor za koji je stručna komisija koju formira rektor u postupku utvrdila da nije uslovan za stanovanje.

U svim slučajevima propisanim ovim članom zaposleni saradnik ima pravo na rješavanje stambene potrebe pod uslovom da se u ugovoru o zakupu stana, sačinjenim po osnovu konačne odluke o rješavanju stambene potrebe, saglasi da na Univerzitetu ostane u radnom odnosu, sa punim radnim vremenom, do isteka ugovora o radu u skladu sa odredbama zakona kojim se reguliše saradnički status u oblasti visokog obrazovanja.

Komisija za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu

Član 7

O rješavanju stambenih potreba zaposlenih odlučuje Komisija za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu (u daljem tekstu: Komisija).

Komisiju čine najmanje tri člana od kojih jedan mora biti diplomirani pravnik, koju formira Upravni odbor Univerziteta Crne Gore, na predlog rektora.

O pitanjima iz svog djelokruga, Komisija odlučuje na sjednicama.

Komisija donosi akte u formi odluke, zaključaka i rješenja, većinom glasova ukupnog broja članova.

Članovima Komisije prestaje članstvo ostavkom, razrješenjem ili podnošenjem zahtjeva za rješavanje stambene potrebe.

Nadležnost Komisije

Član 8

Komisija:

- predlaže Plan za rješavanje stambenih potreba zaposlenih saradnika na Univerzitetu;
- donosi odluke o raspisivanju oglasa za rješavanje stambenih potreba, po ovlaštenju Upravnog odbora Univerziteta;
- utvrđuje rang listu, konačnu rang listu i donosi prvostepene odluke o zakupu stanova, po utvrđenim prioritetima na rang listi i po osnovu posebnih zahtjeva;
- po potrebi uvidom na licu mjesta utvrđuje stambene uslove zaposlenih;

- sprovodi ankete kojima se utvrđuju stambene potrebe zaposlenih;
- obavlja i druge poslove koji su joj dati u nadležnost ili po prirodi stvari spadaju u njenu nadležnost.

Stručni i administrativni poslovi

Član 9

Stručne i administrativne poslove za potrebe Komisije obavlja zaposleni iz službe Rektorata u saradnji sa licem koje odredi rektor.

II - KRITERIJUMI ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Kad se smatra da zaposleni ima riješenu stambenu potrebu

Član 10

Smatra se da zaposleni na Univerzitetu ima riješenu stambenu potrebu, u smislu ovog Pravilnika, ako on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju:

- samac:.....30m² korisnog stambenog prostora
- porodično domaćinstvo sa dva člana:45m² korisnog stambenog prostora
- porodično domaćinstvo sa tri člana.....60m² korisnog stambenog prostora
- porodično domaćinstvo sa četiri člana:..... 75m² korisnog stambenog prostora
- porodično domaćinstvo sa pet i više članova90m² korisnog stambenog prostora

U postupku rješavanja stambene potrebe Komisija može dodijeliti stan sljedeće kvadrature:

- samcu:do 55 m² korisnog stambenog prostora
- porodičnom domaćinstvu sa dva člana:.....do 70 m² korisnog stambenog prostora
- porodičnom domaćinstvu sa tri člana:.....do 80 m² korisnog stambenog prostora
- porodičnom domaćinstvu sa četiri člana:.....do 90 m² korisnog stambenog prostora
- porodičnom domaćinstvu sa pet i više članova -do 100 m² korisnog stambenog prostora.

Pod članom porodičnog domaćinstva, u smislu ovog pravilnika, smatraju se bračni supružnik, maloljetna djeca, punoljetna djeca ako su roditelji, po zakonu, obavezni da ih izdržavaju.

Članom porodičnog domaćinstva smatraju se i vanbračni supružnici iz vanbračne zajednice koja proizvodi pravno dejstvo u skladu sa Porodičnim zakonom.

Kriterijumi

Član 11

Stambene potrebe saradnika na Univerzitetu rješavaju se na osnovu sljedećih kriterijuma:

1. Postojeća stambena situacija
2. Značaj posla i akademski naziv

3. Bodovi na osnovu ponderisane prosječne ocjene na svim nivoima studija
4. Radni staž
5. Broj članova porodičnog domaćinstva.

Ukoliko primjenom kriterijuma iz ovog pravilnika dva ili više zaposlenih imaju isti broj bodova, prioritet u rješavanju stambene potrebe određuje se prema redosljedu kriterijuma utvrđenih ovim članom, i dužinom trajanja studija.

Postojeća stambena situacija

Član 12

Postojeća stambena situacija vrednuje se tako što zaposlenom na Univerzitetu koji nema stan, odnosno porodičnu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini (ili član njegovog porodičnog domaćinstva) pripada 100 bodova.

Postojeća stambena situacija vrednuje se tako što zaposlenom na Univerzitetu koji ima stan, odnosno porodičnu zgradu u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini (ili član njegovog porodičnog domaćinstva), neodgovarajuće površine:

- po članu porodičnog domaćinstva do 8m² korisnog stambenog prostora pripada 70 bodova;
- po članu porodičnog domaćinstva do 12m² korisnog stambenog prostora pripada 60 bodova;
- po članu porodičnog domaćinstva do 18m² korisnog stambenog prostora pripada 50 bodova.

Značaj posla

Član 13

Broj bodova, za značaj posla koji zaposleni obavlja, vrednuje se na sljedeći način:

- saradnik sa doktoratom	80 bodova
- saradnik sa magistraturom	60 bodova
- saradnik bez magistrature	40 bodova

Bodovi na osnovu ponderisane prosječne ocjene

Član 14

Ponderisana prosječna ocjena na svim nivoima studija, je ukupna prosječna ocjena izražena kao zbir svih ocjena sa osnovnih, specijalističkih, master ili magistarskih studija i/ili doktorskih studija, ponderisana brojem kredita, koje je kandidat ostvario u momentu prijavljivanja na oglas.

Broj bodova po ovom kriterijumu se izražava tako što se dobijena ponderisana prosječna ocjena pomnoži sa 10.

Broj bodova iz stava 2 ovog člana umanjuje se za po 5 bodova za svaku studijsku godinu dužeg trajanja studija od onog predviđenog planom i programom.

Radni staž

Član 14

Svaka navršena godina radnog staža, obračunata na dan zaključenja oglasa, vrednuje se sa 2 boda.

Broj članova porodičnog domaćinstva

Član 15

Broj članova porodičnog domaćinstva vrednuje se na način što se za svakog člana dodjeljuje po 5 bodova.

III - POSTUPAK ZA RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Pokretanje postupka

Član 16

Postupak za rješavanje stambenih potreba Komisija pokreće oglašavanjem raspoloživih stanova.

Raspoloživim stanovima smatraju se stanovi koji su u vlasništvu Univerziteta a koji su planom raspodjele određeni da mogu biti predmet zakupa.

Oglas za zakup stanova

Član 17

Oglas za zakup stanova sadrži sljedeće podatke:

- broj, vrstu i veličinu (površinu) stanova koji se daju u zakup,
- lokaciju stanova,
- organ kojem se podnose zahtjevi,
- dokaze koje je podnosilac zahtjeva dužan da priloži uz zahtjev,
- rok za podnošenje zahtjeva,
- druge neophodne činjenice i okolnosti.

Zahtjev za rješavanje stambenih potreba

Član 18

Zahtjev za rješavanje stambenih potreba podnosi se u pisanoj formi i mora da sadrži sve potrebne podatke za utvrđivanje broja bodova, u skladu sa odredbama ovog pravilnika, a naročito:

- zvanje i poslove koje zaposleni obavlja,
- uvjerenje o završenim nivoima studija,
- uvjerenja o položenim ispitima na svim nivoima studija,
- dokaz o prebivalištu,
- dokaz o postojećem stanu i mjestu stanovanja,
- dokaz o pravu svojine (list nepokretnosti) iz mjesta prebivališta i mjesta zaposlenja odnosno rada, ili, ako se nema, izjavu o faktičkom stanju nepokretnosti zaposlenog i člana njegovog porodičnog domaćinstva,
- izjavu o ranijoj stambenoj situaciji za slučaj otuđenja,
- dokaz o broju članova porodičnog domaćinstva sa potrebnim podacima (srodstvo, starost i zanimanje),
- dokaz o radnom stažu.

Zahtjevi za rješavanje stambenih potreba koji nijesu podneseni u roku određenom u oglasu, odbaciće se.

Izmijenjene okolnosti, nakon isteka poslednjeg dana roka za podnošenje zahtjeva za rješavanje stambenih potreba, ne uzimaju se u obzir.

Zahtjev i dokazi koji sadrže netačne podatke odbaciće se.

Rang liste i odluke

Član 19

Po osnovu dostavljenih zahtjeva i provjere dokumentacije, Komisija sačinjava rang listu. U rang listu upisuje se redni broj, ime i prezime podnosioca zahtjeva, broj bodova utvrđen po svakom kriterijumu iz ovog pravilnika, ukupno utvrđeni broj bodova i datum sačinjavanja rang liste.

Na rang listu iz stava 1 ovog člana, podnosilac zahtjeva može podnijeti prigovor prvostepenoj Komisiji na potpunost i istinitost podataka, u roku od osam dana od dana njenog objavljivanja.

Podnosiocima zahtjeva koji nijesu na rang listi, Komisija dostavlja pojedinačne odluke. Podnosioci zahtjeva mogu izjaviti žalbu drugostepenoj komisiji na odluke prvostepene komisije i rang listu, u roku od 15 dana od objavljivanja liste ili dostavljanja odluke.

Drugostepena komisija broji pet članova i obrazuje je Upravni odbor, iz reda lica sa akademskim zvanjem na Univerzitetu, od kojih su, po pravilu, dva člana iz Upravnog

odbora Univerziteta. Drugostepena komisija se formira najkasnije do raspisivanje konkursa.

Članovi drugostepene komisije ne mogu biti lica koja su učestvovala u radu prvostepene komisije, niti lica koja su učesnici u postupku dodjele po raspisanom oglasu.

Odluka drugostepene komisije je konačna.

Po utvrđenoj konačnoj rang listi Komisija donosi pojedinačne odluke.

Odluka po konačnoj rang listi se dostavlja zaposlenom kojem se rješava stambena potreba.

Prvostepena, odnosno drugostepena komisija, može u svako vrijeme staviti van snage svoju odluku, ukoliko utvrdi da je odluka donijeta na osnovu podnijete dokumentacije sa netačnim podacima i/ili dokumentacije u kojoj je zaposleni prikrio činjenice relevantne za utvrđivanje reda prvenstva.

Rang lista iz stava 1 ovog člana i Konačna rang lista iz stava 10 ovog člana objavljuju se na oglasnoj tabli i internet stranici Rektorata Univerziteta i oglasnim tablama i internet stranicama organizacionih jedinica Univerziteta.

Zaključenje ugovora

Član 20

Na osnovu konačne odluke o rješavanju stambenih potreba zaključuje se ugovor o zakupu stana.

Ugovor sa zaposlenim zaključuje rektor.

IV - NAČIN RJEŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

Opšta odredba

Član 21

Stambene potrebe zaposlenog rješavaju se u mjestu zaposlenja, odnosno rada.

Zaposleni mogu da rješavaju svoje stambene potrebe po osnovu zakupa stana.

Zakup stana

Član 22

Za dodjelu stana po osnovu zakupa zaključuje se ugovor o zakupu stana koji, pored zakonom propisanih elemenata, sadrži i podatke iz odluke o dodjeli stana.

Ugovor o zakupu se može dodijeliti na period ne duži od tri godine.

Zakupnina

Član 23

Visinu zakupnine za korišćenje stana po osnovu zakupa određuje Upravni odbor Univerziteta, na predlog Komisije.

Univerzitet može otkazati ugovor o zakupu ako zakupac ne plati zakupninu ni u roku od 15 dana pošto ga je pozvao na plaćanje.

Ugovor će ostati na snazi ako zakupac isplati iznos dužne zakupnine prije nego što mu otkaz bude saopšten.

Druge obaveze zakupca

Član 24

Zakupac je dužan da plaća račune za struju, vodu, komunalne usluge, održavanje ulaza i druge režijske troškove koji se plaćaju svakog mjeseca.

Zakupac je dužan da podnese dokaze o plaćanju računa najkasnije do kraja tekućeg mjeseca, na način utvrđen ugovorom o zakupu.

Prestanak ugovora

Član 23

Po isteku roka zakupa stana, ili u slučaju mirovanja prava i obaveza zaposlenog, zaposleni je dužan da vrati stan u stanju u kojem ga je dobio u zakup.

U slučaju raskida radnog odnosa sa Univerzitetom, ili ako sticalac prava zakupa na stanu ne čuva stan kako treba, ako ga upotrebljava protivno ugovoru i zakonu, ili ga daje drugom na upotrebu (nenamjensko korišćenje stana), ugovor prestaje prije isteka roka na koji je zaključen, a zaposleni je dužan da naknadi Univerzitetu tržišnu vrijednost zakupa stana.

Ukoliko zaposleni pristupi usavršavanju u okviru programa razmjene preko Univerziteta Crne Gore u trajanju dužem od 6 mjeseci, ugovor o zakupu prestaje.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu iz stavova 1 do 3, zakupac snosi troškove opravke i održavanja kojim bi se stan vratio u stanje u kojem ga je dobio u zakup.

Vrednovanje za slučaj prethodnog raspolaganja

Član 29

Stambena situacija zaposlenog (ili člana njegovog porodičnog domaćinstva) koji je otuđio stan (ili odgovarajuće pravo na stanu ili porodičnoj stambenoj zgradi) vrednovaće se prema stanju prije tog otuđenja.

U slučaju da zaposleni, iz stava 1 ovog člana, ostvari pravo na stan, plaća na ime obeštećenja cijenu/m² otuđenog stana u visini tržišne vrijednosti 1m² stana koji dobija od Univerziteta i razliku u kvadraturi obračunatu po povoljnijim uslovima, u skladu sa ovim pravilnikom.

V - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 35

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Biltenu Univeziteta Crne Gore.

Broj: 02-
Podgorica,

UPRAVNI ODBOR UNIVERZITETA CRNE GORE
Predsjednica

Prof. dr Rajka Glušica