

**PRAVILNIK
O RJEŠAVANJU STAMBENIH POTREBA
STRUČNOG I NENASTAVNOG OSOBLJA
NA UNIVERZITETU CRNE GORE**

Bilten UCG, br. 602/24 od 05.03.2024. godine

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;
 - 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);
 - 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 stručno i nenastavno osoblje.
 7. Broj i strukturu stanova za službene potrebe.
 8. Broj i strukturu stanova koje dodjeljuje rektor.
 9. 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; ili

- nema stan, stambenu zgradu ili drugi dio u stambenoj zgradi u svojini, susvojini ili zajedničkoj svojini ili stanarsko pravo 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.

Članovi Komisije ne mogu biti lica koja učestvuju u postupku dodjele po raspisanom oglasu.

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: 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 članova .. 90m² 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 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 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), u smislu ovog pravilnika pripada 100 bodova.

Zaposleniom koji je dobio novčana sredstva za rješavanje stambene potrebe, a ta sredstva nije upotrijebio za kupovinu stana ili druge nepokretnosti pripada 50 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 boda.

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 6.

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.

Ako zaposleni ili član domaćinstva ima utvrđeni invaliditet od 20 do 49%, za svakog člana sa utvrđenim invaliditetom dodaje se po 5 bodova.

Ako zaposleni ili član domaćinstva ima utvrđeni invaliditet od 50 do 79%, za svakog člana sa utvrđenim invaliditetom dodaje se po 10 bodova.

Ako zaposleni ili član domaćinstva ima utvrđeni invaliditet od 80 do 100%, za svakog člana sa utvrđenim invaliditetom dodaje se po 15 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.

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.

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. Poslovi koje zaposleni obavlja ili koje je obavljao na Univerzitetu.

Iz kvote rektora mogu se rješavati stambene potrebe i razmjenom 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 podnosilac 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 prebivalištu,
- dokaz o postojećem stanu i mjestu stanovanja,
- dokaz o pravu svojine (list nepokretnosti) iz mjesta prebivališta i mjesta zaposlenja, odnosno rada, uvjerenje iz katastra o posjedovanju (neposjedovanju) nepokretnosti na teritoriji Crne Gore sa istorijom vlasništva upisa i 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 dokaz o korišćenju kredita za rješavanje stambene potrebe od strane univerzitetske jedinice i Univerziteta.

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 20

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 od kojih dva moraju biti diplomirani pravnici, a formira je Upravni odbor Univerziteta Crne Gore, na predlog rektora.

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 21

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 22

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. po osnovu zakupa stana;
4. razmjenom stanova;
5. dodjelom stana iz kvote rektora;
6. dodjelom stana iz kvote stambenog fonda Sindikata Univerziteta;
7. 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 nenastavnog i stručnog osoblja dodjelom novčanih sredstava.

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.

Visina sopstvenog učešća lica koje ima korisni stambeni prostor površine u skladu sa članom 10 ovog pravilnika, a nalazi se na udaljenosti većoj od 40 km od mjesta zaposlenja, ne može biti manja od 50 % tržišne vrijednosti stana.

Visina sopstvenog učešća lica koje nema korisni stambeni prostor površine u skladu sa članom 10 ovog pravilnika, a nalazi se na udaljenosti većoj od 40 km od mjesta zaposlenja, biće obračunata u vrijednosti od 25 do 50% proporcionalno kvadraturi koju posjeduje.

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, odnosno ugovor o hipoteci 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 kao i saglasnost zaposlenog za slučaj iz stava 10 i 11 ovog člana.

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.

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 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 ministarstva Vlade Crne Gore.

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 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 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 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 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 na Univerzitetu koji je dobio novčana sredstva za rješavanje stambene potrebe, a nema nekretninu na svoje ime ili ime člana domaćinstva dužan je da dobijena sredstva vrati Univerzitetu.

Zaposleni iz stava 1 ovog člana ima obaveze da ustupi Univerzitetu stan neodgovarajuće veličine u njegovom vlaništvu 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 35

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 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 36a

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 26 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 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 Univeziteta 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).