



BILTEN

ISSN 1800-5101

Univerziteta Crne Gore

<http://www.ucg.cg.ac.yu>

Univerzitet Crne Gore
Cetinjski put b.b.

Broj : 213-dodatak
Godina : 2006.
Podgorica, 31. decembar 2006.

Broj primjeraka : 300

UVODNE NAPOMENE

Nakon objavljivanja Biltena br.213-vanredno izdanje od 12.12.2006. godine, koji je u cjelini posvećen izvještaju o aktivnostima na rješavanju stambenih pitanja zaposlenih na Univerzitetu Crne Gore, iskazano je interesovanje za detaljnijom informacijom o stanovima prodanim na tržištu. Zbog toga je štampan ovaj Dodatak Biltenu br.213.

Odlukama Upravnog odbora Univerziteta Crne Gore, na predlog Komisije za rješavanje stambenih potreba zaposlenih na Univerzitetu, utvrđeno je da značajan broj zaposlenih želi **rješavati svoje stambeno pitanje putem kredita** i dodjele sredstava, a ne dodjelom stana. Utvrđeno je da su potrebna sredstva za tu namjenu **oko 2 miliona eura**. Jedini način da se obezbijede ta sredstva je bio u prodaji stanova, čemu se i pristupilo. O tome su donijete odgovarajuće odluke. Pošto je **zgrada trebalo da izgradi "sebe"**, bez sredstava sa strane, dio stanova je opredijeljen za prodaju radi dalje gradnje, o čemu su, takodje, donesene odluke.

Nakon prvih odluka o prodaji stanova za stambene kredite i dalju gradnju, od strane Upravnog odbora je utvrđena **početna cijena za prodaju putem licitacije, u iznosu od 1.000 eura** po kvadratnom metru. Pristupilo se prodaji putem javnih nadmetanja. Stanovi nijesu prodani ni na prvoj ni na drugoj, pa čak svi stanovi nijesu prodani ni na dvanaestoj licitaciji. Prodaja je trajala mjesecima, nakon uzastopno ponavljanih nadmetanja, objavljivanih u medijima. U pojedinim periodima, kada je potreba za sredstvima bila veoma izražena, pristupalo se i dnevnom ponavljanju objavljenih licitacija u novinama, kao i dnevnom pozivu na licitaciju na svim televizijama. Izradjen je i veliki pano na zgradi kojim su se potencijalni kupci pozivali da se prijave na neku od brojnih licitacija i kupe stan ili poslovni prostor, kako bi Univerzitet mogao obezbijediti sredstva za kredite i dalju gradnju.

Prodaja stanova je išla sporo. Prije svega, razlog je bio visoka početna cijena u odnosu na ostale graditelje u neposrednoj blizini zgrade Univerziteta. Na primjer, Cijevna komerc je u isto vrijeme, na rastojanju manjem od 1 kilometra (Blok VI), prodavala stanove po cijeni oko 700 eura po kvadratnom metru, a Normal company u neposrednoj blizini zgrade Univerziteta i Hrama je prodavao veoma luksuzne stanove po cijeni od oko 950 eura za kvadratni metar.

Nakon što su ostali ponudjači, koji su imali povoljnije cijene od Univerziteta, prodali stanove i nakon što su radovi na gradnji trga Svetog Petra Cetinjskog počeli, intenzivirana je i nešto bolje krenula prodaja stanova i poslovnih prostora u zgradi Univerziteta, uz neznatnu korekciju početnih cijena. Medjutim, i pri zadnjoj licitaciji u avgustu/septembru 2006, skoro godinu dana od početka uzastopnih i redovnih mjesečnih, pa i češćih licitacija, **nijesu prodati svi stanovi** jer nije bilo dovoljno interesovanja. To je i razumljivo jer je i ovih dana bila u toku prodaja stanova od strane privatnih investitora - graditelja u Bloku VI po cijeni ispod 900 eura.

Pošto su već bila obezbijedjena dovoljna sredstva za gradnju, ostvarena velikim uštedama u pregovaranju i gradnji, **u septembru 2006. odustalo se od dalje prodaje neprodanih stanova.** Sva preostala sredstva i neprodani stanovi su usmjereni kao početni ulog za gradnju nove zgrade.

Početna cijena i način prodaje tih stanova će biti utvrđeni od strane Upravnog odbora Univerziteta, kada se steknu uslovi za početak gradnje nove zgrade.

**JAVNA NADMETANJA
ZA PRODAJU STANOVA**

objavljena u Biltenu Univerziteta Crne Gore, na sajtu Univerziteta Crne Gore, na oglasnoj tabli Univerziteta Crne Gore, u dnevnom listu »Pobjeda«.

Jedan broj licitacija objavljivan je jednovremeno i u drugim dnevnim listovima: »Vijesti«, »Dan« i »Republika«, a za jedan broj je uzastopno dnevno objavljivana informacija o prodaji u dnevnim listovima i na televizijama – TV Crne Gore, MBC, Elmag i Montena.

Postupak javne prodaje pratio je i veliki pano na zgradi kojim su se potencijalni kupci pozivali da se prijave za kupovinu stana ili poslovnog prostora.

OGLAŠAVANJE JAVNIH NADMETANJA

13 – 31. OKTOBAR 2005.	(početna cijena 1.000€/m2) oglasna tabla UCG, sajt UCG, Bilten UCG, br. 196/05
3 – 15. NOVEMBAR 2005.	(početna cijena 1.000€/m2) »Pobjeda«, oglasna tabla UCG
23 – 30. NOVEMBAR 2005.	(početna cijena 1.000€/m2) »Pobjeda«, oglasna tabla UCG
31. DECEMBAR 2005 – 16. JANUAR 2006.	(početna cijena 1.000€/m2) »Pobjeda«, oglasna tabla UCG
1 -10. FEBRUAR 2006.	(početna cijena 1.000€/m2) »Pobjeda«, oglasna tabla UCG
17. FEBRUAR – 1. MART 2006.	(početna cijena 1.000€/m2) »Pobjeda«, oglasna tabla UCG
8 – 15. MART 2006.	(početna cijena 1.000€/m2) oglasna tabla UCG, sajt UCG
5 – 12. APRIL 2006.	(početna cijena 1.000€/m2) »Pobjeda«, oglasna tabla UCG
11 – 18. MAJ 2006.	(početna cijena 1.000€/m2) »Pobjeda«, oglasna tabla UCG
26. MAJ - 2. JUN 2006.	(početna cijena 1.100€/m2) »Pobjeda«, oglasna tabla UCG
29. JUN – 5. JUL 2006.	(početna cijena 1.100€/m2) »Pobjeda«, oglasna tabla UCG
18. AVGUST – 4. SEPTEMBAR 2006.	(početna cijena 1.150€/m2) »Pobjeda«, oglasna tabla UCG

PRODATI STANOVI
u poslovno-stambenom objektu »UNISTAN« u Podgorici

1-8.

Ugovor o građenju br. 01-2319 od 6.10.2005.godine i Aneks ugovora – kompenzacija sa izvođačem za 8 stambenih jedinica (dve garsonjere površine po 31,32m², dva dvosobna stana površine po 70,30m², dva trosobna stana površine po 90,91m², dva trosobna stana površine po 128,51m²), ukupne vrijednosti 642.080,00 eura.

9-10.

Kupoprodaja stana br. 01-1708/1 od 18.10.2005. (sporazum o kompenzaciji za izgradnju sportsko-kulturnog centra) - dva jednosobna stana po 45,33m², ukupne vrijednost 100.000 eura (Monet-za potrebe Ženskog rukometnog kluba Budućnost)

11.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-128 od 25.1.2006. (prijava 31.10.2005) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 46.009,95 eura (kupac: fizičko lice)

12.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-136 od 25.1.2006. (prijava 31.10.2005) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice)

13.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-130 od 25.1.2006. (prijava 14.11.2005) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.556,67 eura (kupac: fizičko lice)

14.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-129 od 25.1.2006. (prijava 15.11.2005) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice)

15.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-900 od 28.3.2006. (prijava 28.11.2005) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice)

16.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-127 od 25.1.2006. (prijava 30.11.2005) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice)

17.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-126 od 25.1.2006. (prijava 30.11.2005) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice)

18.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-133 od 25.1.2006. (prijava 30.11.2005) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice)

19.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-24/2 od 5.11.2006. (prijava 12.1.2006) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice). Predugovor je potpisan nakon realizacije kredita na Univerzitetu.

20.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-132 od 25.1.2006.(prijava 13.1.2006) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice)

21.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-131 od 25.1.2006. (prijava 16.1.2006) – garsonjera 32m², vrijednost 32.003,2 eura (kupac: fizičko lice)

22.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-135 od 25.1.2006. (prijava 16.1.2006) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice)

23.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-628 od 28.2.2006. (prijava 16.1.2006) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice)

24.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-71 od 19.1.2006. (prijava 16.1.2006) – dvosobni stan 65m², vrijednost 65.000 eura (kupac: fizičko lice)

25.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2162 od 11.7.2006. (prijava 16.1.2006) – jednosobni stan 50m², vrijednost 50.000 eura (kupac: fizičko lice). Predugovor je potpisan nakon realizacije kredita na Univerzitetu.

26.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-412 od 14.2.2006. (prijava 30.1.2006) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice)

27.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-415 od 14.2.2006. (prijava 10.2.2006) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.783,30 eura (kupac: fizičko lice)

28.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-413 od 14.2.2006. (prijava 10.2.2006) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.354,93 eura (kupac: fizičko lice)

29.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-414 od 14.2.2006. (prijava 10.2.2006) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.354,93 eura (kupac: fizičko lice)

30.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1123 od 20.4.2006. (prijava 7.4.2006) – dvosobni stan 62,68m², vrijednost 62.680 eura (kupac: fizičko lice)

31.

Predugovor o kupoprodaji stana br.01-1008/1 od 20.4.2006. (prijava 10.4.2006) – trosobni stan 105,84m², vrijednost 105.840 eura (kupac: fizičko lice)

32.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1017/1 od 20.4.2006. (prijava 11.4.2006) – trosobni stan 105,84m², vrijednost 105.840 eura (kupac: fizičko lice)

33.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1021/1 od 20.4.2006. (prijava 11.4.2006) – dvosobni stan 65,97m², vrijednost 65.970 eura (kupac: pravno lice Via Paradiso)

34*

Predugovor o kupoprodaji stana br.01-1024/1 od 20.4.2006. (prijava 12.4.2006) – trosobni stan 89,50m², vrijednost 89.500 eura (kupac: fizičko lice)

35.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1024/2 od 20.4.2006. (prijava 12.4.2006) – trosobni stan 89,50m², vrijednost 89.500 eura (kupac: fizičko lice)

36.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1284/1 od 25.5.2006. (prijava 11.5.2006) – jednosobni stan 50m², vrijednost 50.250 eura (kupac: fizičko lice)

37.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1349/1 od 25.5.2006. (prijava 17.5.2006) – dvosobni stan 65,97m², vrijednost 65.970 eura (kupac: fizičko lice)

38.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1359/1 od 25.5.2006. (prijava 18.5.2006) – jednosobni stan 45,33m², vrijednost 45.330 eura (kupac: fizičko lice)

39.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1369/1 od 25.5.2006. (prijava 18.5.2006) – dvosobni stan 72,13m², vrijednost 72.130 eura (kupac: fizičko lice)

40.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1438 od 25.5.2006. (prijava 18.5.2006) – dvosobni stan 72,13m², vrijednost 72.130 eura (kupac: pravno lice – Come Back)

41.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1360/1 od 25.5.2006. (prijava 18.5.2006) – trosobni stan 105,84m², vrijednost 105.840 eura (kupac: fizičko lice)

42.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1367/1 od 25.5.2006. (prijava 18.5.2006) – dvosobni stan 65,97m², vrijednost 65.970 eura (kupac: fizičko lice)

43.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1467/1 od 30.6.2006. (prijava 18.5.2006) – dvosobni stan 72,13m², vrijednost 72.130 eura (kupac: fizičko lice)

44.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2240 od 19.7.2006. (prijava 18.5.2006) – dvosobni stan 65,97m², vrijednost 65.970 eura (kupac: fizičko lice)

45.

Predugovori o kupoprodaji stana br. 01-1420/7 i 01-1420/8 od 24.11.2006. (prijava 18.5.2006) – trosobni stan 91m², vrijednost 91.000 eura i garsonjera 32m², vrijednost 32.000 eura (kupci: fizička lica)

46.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2163 od 11.7.2006. (prijava 29.5.2006) – dvosobni stan 65,97m², vrijednost 72.567 eura (kupac: fizičko lice)

47.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1524/1 od 7.6.2006. (prijava 1.6.2006) – dvosobni stan 65,97m², vrijednost 72.567 eura (kupac: fizičko lice)

48**

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2195/1 od 18.7.2006. (prijava 29.6.2006) – garsonjera 32m², vrijednost 35.200 eura (kupac: fizičko lice)

49.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2032/1 od 11.7.2006. (prijava 30.6.2006) – dvosobni stan 62,68m², vrijednost 69.045,78 eura (kupac: fizičko lice)

50.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2040/1 od 11.7.2006. (prijava 3.7.2006) – dvosobni stan 65,97m², vrijednost 72.567 eura (kupac: fizičko lice)

51.***

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2071/1 od 11.7.2006.(prijava 4.7.2006) – garsonjera 32m², vrijednost 35.200 eura (kupac: fizičko lice)

52.

Predugovor o kupoprodaji stana br.01-2083/1 od 18.7.2006. (prijava 5.7.2006) – garsonjera 32m², vrijednost 35.200 eura (kupac: fizičko lice)

**48.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2078/1 od 30.10.2006.(prijava 5.7.2006) – trosobni stan 91m², vrijednost 100.100 eura (kupac: pravno lice – Hidrometeorološki zavod)

53.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2078/1 od 30.10.2006.(prijava 5.7.2006) – dvosobni stan 65,97m², vrijednost 72.567 eura (kupac: pravno lice – Hidrometeorološki zavod)

NP – dio većeg stana koji je neprodat i u kvoti je rektora

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2083/2 od 1.8.2006. (prijava 5.7.2006) – garsonjera 32m², vrijednost 35.200 eura (kupac: fizičko lice)

54.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2323/5 od 6.9.2006. (prijava 24.8.2006) - dvosobni stan 62,68m², vrijednost 68.948 eura (kupac: jedinica Univerziteta – Mašinski fakultet)

***51.

Predugovor o kupoprodaji stana br.01-2410/1 od 7.9.2006. (prijava 4.9.2006) – trosobni stan 91m², vrijednost 104.650 eura (kupac: fizičko lice)

55.****

Predugovor o kupoprodaji stana br.01-2423/1 od 7.9.2006. (prijava 4.9.2006) – garsonjera 32m², vrijednost 40.320 eura (kupac: fizičko lice)

56.

Predugovor o kupoprodaji stana br.01-2416/1 od 13.9.2006.(prijava 4.9.2006) – garsonjera 32m², vrijednost 41.799,36 eura (kupac: fizičko lice)

57.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2409/2 od 13.9.2006. (prijava 4.9.2006) – dvosobni stan 62,68m², vrijednost 72.708,80 eura (kupac: fizičko lice)

58.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2421/1 od 13.9.2006. (prijava 4.9.2006) – dvosobni stan 65,97m², vrijednost 82.462,50 eura (kupac: fizičko lice)

59.

Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-2420/2 od 21.9.2006. (prijava 4.9.2006) – dvosobni stan 62,68m², vrijednost 72.708,80 eura (kupac: fizičko lice)

Ugovor o građenju br. 01-2493 od 11.9.2006.godine i Aneks ugovora – kompenzacija sa izvođačem za 4 stambene jedinice (garsonjera 32m²*, jednosobni stan 45,33m², jedan trosobni stan 91m²****, jedan trosobni stan 140m² – potkrovlje lamele), ukupne vrijednosti 354.579,50 eura.

Za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u Baru, Bijelom Polju i Kotoru prodato je devet stanova.

Struktura i broj stanova za prodaju su opredijeljeni: 1) Planom rješavanja stambenih potreba, koji je donio Upravni odbor Univerziteta (Bilten UCG br. 196/05, 198/05), 2) posebnom odlukom Upravnog odbora Univerziteta o prodaju stanova iz kvote rektora, različite strukture (trosobni, dvosobni), za vrijednost od oko 900.000 eura, 3) iz stanova koji su dodijeljeni zaposlenima (trosobni, dvosobni) a koji se prodaju radi obezbjeđenja adekvatnih stambenih uslova u mjestu zaposlenja (Bar, Bijelo Polje, Kotor).

Za prodaju je bilo opredijeljeno i sedam vraćenih stanova. Tokom licitacija je prodat jedan stan fizičkom licu - Predugovor o kupoprodaji stana br. 01-1346/1 od 30.5.2006. (prijava 17.5.2006), površina 52 m², vrijednost 41.600 eura; jedan stan je prodat u postupku razmjene stanova Mašinskom fakultetu, površine 104m² - Ugovor o kupoprodaji i razmjeni stanova br. 01-1874 od 21.6.2006. (prijava 7.4.2006), vrijednost 68.940 eura, dok je za jedan stan na Starom aerodromu, površine 36m² data prijava, ali zbog specifičnosti slučaja i realizacije kredita na Univerzitetu pregovori su u toku.

Vraćeni stanovi koji su oglašavani a nisu prodati ni poslije većeg broja licitacija: Podgorica, Trg Kralja Nikole 7, površine 49m², početna cijena 660 eura; **Danilovgrad,** površine 59m², početna cijena 400 eura; **Bar,** Rista Lekića D 11/42, površine 77m², početna cijena 800 eura. Jedan stan u Podgorici, Zagorič, površine 91m² je u postupku revizije procjene tržišne vrijednosti radi prodaje.

U septembru 2006. se odustalo od daljih pokušaja da se prodaju neprodani stanovi i usmjereni su na rješavanje pitanja zaposlenih i kao početni ulog za izgradnju nove zgrade, kada se za to stvore uslovi, zajedno sa neraspodijeljenim stanovima iz kvote rektora.

Početna cijena vraćenih stanova utvrđena je od strane sudskog vještaka.

* jedna stambena jedinica (veći trosobni stan), nakon niza neuspjelih prodaja, preprojektovana je i data na prodaju kao dvije zasebne cjeline (garsonjera i dvosobni/manji trosobni stan)

** jedna stambena jedinica (veći trosobni stan), nakon niza neuspjelih prodaja, preprojektovana je i data na prodaju kao dvije zasebne cjeline (garsonjera i dvosobni/manji trosobni stan)

*** jedna stambena jedinica (veći trosobni stan), nakon niza neuspjelih prodaja, preprojektovana je i data na prodaju kao dvije zasebne cjeline (garsonjera i dvosobni/manji trosobni stan)

**** jedna stambena jedinica (veći trosobni stan), nakon niza neuspjelih prodaja, preprojektovana je i data na prodaju kao dvije zasebne cjeline (garsonjera i dvosobni/manji trosobni stan)

NP – dio većeg neprodatog stana

XXX

Podaci o kupcima - fizičkim licima nijesu javno objavljeni u Biltenu zbog zaštite privatnosti. Međutim, lični podaci se nalaze: 1) na Univerzitetu, 2) u primjercima ugovora koji nakon ovjere ostaju u sudu, 3) Upravi za nekretnine (katastru), 4) kod izvođača, na gradilištu.

OBRAZAC**UGOVOR
O KUPOPRODAJI STANA**

zaključen između:

1. PRODAVCA: UNIVERZITETA CRNE GORE, koga zastupa rektor, prof. dr Ljubiša Stanković (u daljem tekstu: Prodavac)
- i
2. KUPCA:(u daljem tekstu: Kupac)

Predmet**Član 1**

Prodavac kao vlasnik stana u poslovno-stambenom objektu Univerziteta Crne Gore, DUP »Univerzitetski centar« Podgorica, na kat. parceli br. 1339/1 upisanoj u List nepokretnosti 974 KO Podgorica I, stan br. _____ PD _____, spratnost _____, površine _____ m², obavezuje se da prenese pravo svojine na označenom stanu na Kupca.

Cijena**Član 2**

Ugovorne strane konstatuju da je Kupac na dan zaključenja ovog ugovora izmirio obavezu plaćanja dužne cijene, nakon obračunate razlike u kupoprodajnoj cijeni prema površini izgrađenog stana, utvrđene Predugovorom o kupoprodaji stana br. _____ od _____ godine, koji je zaključio sa Prodavcem, uplatom iznosa od _____ eura.

Sticanje državine na stanu**Član 3**

Prodavac se obavezuje da Kupcu prenese državinu na stanu (predaja ključeva stana), u roku od 30 dana od useljivosti objekta.

Primopredaja stana i uvođenje Kupca u posjed izvršiće se komisijskim putem, uz učešće kupca i ovlašćenih predstavnika prodavca, o čemu se sačinjava zapisnik koji potpisuju obje ugovorne strane, a isti čini sastavni dio ovog ugovora.

Garancija prodavca**Član 4**

Prodavac garantuje Kupcu da je on isključivo vlasnik stana, da na istom nema uknjiženih ili neuknjiženih stvarnih ili obligacionih prava ili tereta u korist trećih lica, te da se u vezi ove nepokretnosti ne vodi bilo kakav sudski spor ili drugi postupak kod nadležnog organa.

Clausula intabulandi**Član 5**

Prodavac je saglasan da se na ime Kupca, odmah nakon ovjere ovog ugovora, bez njegovog daljeg učešća i saglasnosti, izvrši uknjižba prava svojine na predmetnom stanu u obimu 1/1, bez tereta i ograničenja.

Održavanje i korišćenje posebnih djelova zgarde**Član 6**

Kupac je dužan održavati posebne i zajedničke djelove stambene zgrade u skladu sa Pravilima o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, odlukama Skupštine etažnih vlasnika i Zakonom o etažnoj svojini.

Pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika**Član 7**

Sastavni dio ovog ugovora čine Pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, koja je donio Prodavac kao investitor.

Porez i troškovi**Član 8**

Porez na promet nepokretnosti, troškove ovjere ugovora i upisa prava svojine u katastar nepokretnosti snosi Kupac.

Troškove električne energije, vode, komunalija i ostale dažbine u vezi sa korišćenjem predmetnog stana snosi Prodavac do momenta predaje stana u posjed kupca, a nakon toga te troškove snosi Kupac.

Sudska nadležnost**Član 9**

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove iz ovog ugovora rješava nadležni sud u Podgorici.

Primjerci ugovora**Član 10**

Ovaj ugovor sačinjen je u osam primjeraka istovjetnog teksta.

ZA PRODAVCA**KUPAC**

OBRAZAC**UGOVOR
O PRODAJI STANA POD POVOLJNIJIM USLOVIMA**

zaključen između:

1. UNIVERZITETA CRNE GORE, KAO PRODAVCA, koga zastupa rektor, prof. dr Ljubiša Stanković (u daljem tekstu: Univerzitet)
- i
2. ZAPOSLENOG, KAO KUPCA, _____ fakultet (u daljem tekstu: zaposleni)

Predmet**Član 1**

Univerzitet se obavezuje da, radi rješavanja stambenog pitanja zaposlenog i članova njegovog porodičnog domaćinstva, prenese na zaposlenog pravo susvojinine na stanu u Podgorici, poslovno-stambeni objekat Univerziteta Crne Gore, DUP »Univerzitetski centar«, na kat. parceli br. 1339/1 upisanoj u List nepokretnosti 974 KO Podgorica I, stan br. _____ PD _____, spratnost _____, površine _____ m² i da mu ga preda u roku od 30 dana od dana useljivosti objekta.

Cijena**Član 2**

Cijena stana po metru kvadratnom iznosi 1.000 eura.

Ugovorne strane konstatuju da je zaposleni na dan zaključenja ovog ugovora izmirio obavezu iz Predugovora o dodjeli stana u susvojiniu br. _____ od _____ godine, koji je zaključio sa Univerzitetom, uplatom iznosa od _____ eura i vraćanjem stana vrijednosti od _____ eura.

Na osnovu zaključka Upravnog odbora Univerziteta br. 01-3529 od 12.12.2006. godine, cijena razlike u površini projektovanog i uknjiženog stana u iznosu od _____ eura pada na teret Univerziteta, pod uslovom da je ta razlika odgovarajuće uračunata u povećanje suvlasničkog dijela Univerziteta u tom stanu, što se utvrđuje članom 3 ovog ugovora.

Clausula intabulandi**Član 3**

Ugovorne strane su saglasne da se danom zaključenja ovog ugovora upiše pravo susvojinine na dodijeljenom stanu, na ime Univerziteta i zaposlenog, u srazmjeri dobijenog i uloženog u sticanju prava susvojinine, što određeno procentom iznosi: Univerzitet _____% suvlasničkog dijela, a zaposleni _____% suvlasničkog dijela.

Univerzitet je saglasan da se protekom roka od 10 godina primijene odredbe člana 29 stav 5 Pravilnika o rješavanju stambenih potreba kadrova na Univerzitetu Crne Gore br. 01-1737 od 7.7.2005. godine.

Izuzetno, u slučajevima prestanka obaveze plaćanja naknade zaposlenog u cjelosti, ispunjenjem ili na drugi način, u smislu člana 7 stav 5 ovog ugovora, Univerzitet će dati posebnu saglasnost za uknjižbu isključive svojine na stanu tom licu.

Posebna saglasnost zaposlenog**Član 4**

Zaposleni je saglasan da na Univerzitetu ostane u radnom odnosu, sa punim radnim vremenom, najmanje još 10 godina počev od _____ godine, kao dana izmirenja obaveze iz Predugovora o dodjeli stana u susvojiniu br. _____ od _____ godine, odnosno do ostvarivanja prava na penziju po sili zakona.

Sticanje državine na stanu**Član 5**

Univerzitet se obavezuje da zaposlenom prenese državinu na stanu (predaja ključeva stana), u roku od 30 dana od useljivosti objekta, pod uslovom da je izmirio obaveze iz ovog ugovora u pogledu cijene stana, a zaposleni se obavezuje da u roku od 30 dana od dobijanja ključeva stana useli u stan zajedno sa članovima porodičnog domaćinstva i o tome pismeno obavijesti Univerzitet.

Predajom ključeva stana zaposleni preuzima obavezu čuvanja stana kao dobar domaćin, pa eventualni troškovi oštećenja na stanu koja nastupe od tog momenta, a koja su posljedica nesavjesnog činjenja ili nečinjenja zaposlenog, padaju na njegov teret.

Zaposleni je dužan da svake godine, a najkasnije do 31.12, izvjesti Univerzitet, u pisanoj formi, o namjenskom korišćenju stana i nepostojanju drugog mjesta stanovanja zaposlenog i/ili bračnog druga.

Upotreba i čuvanje stana

Član 6

Zaposleni je dužan upotrebljavati dodijeljeni stan kao brižljiv i uredan čovjek i održavati posebne i zajedničke djelove stambene zgrade u skladu sa Pravilima o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, odlukama Skupštine etažnih vlasnika i Zakonom o etažnoj svojini.

On ga može uporebljavati samo onako kako je određeno ugovorom, zakonom i namjenom stana.

On ne može stan dati drugome u zakup, drugome na upotrebu ili otuđiti svoj idealni dio trećem licu, dok traje susvojina.

Jednostrani raskid i otkaz ugovora

Član 7

Ovaj ugovor se jednostrano raskida:

1. Kad zaposlenom prestane radni odnos na Univerzitetu, osim u slučaju kad stekne uslove za penziju;
2. Prestankom ugovora o radu sporazumom Univerziteta i zaposlenog;
3. Otkazom ugovora o radu od strane Univerziteta ili zaposlenog;
4. U slučajevima mirovanja prava i obaveza na Univerzitetu;
5. Ako se zaposleni u ugovorenom roku ne useli u stan;
6. Ako zaposleni ne čuva stan kako treba, ako ga upotrebljava protivno ugovoru i zakonu, ili ga daje drugom na upotrebu (nenamjensko korišćenje stana), prije isteka definisanog roka od 10 godina;
7. U slučaju da se u bilo koje vrijeme, nakon zaključenja ovog ugovora, utvrdi da je zaposlenom dodijeljen stan na osnovu podnijete dokumentacije sa netačnim podacima i/ili dokumentacije u kojoj je zaposleni prikrio činjenice relevantne za utvrđivanje reda prvenstva.

Otkazni rok iznosi 30 dana.

U svim slučajevima raskida ili otkaza ovog ugovora, prije isteka definisanog roka iz člana 4 ovog ugovora, zaposleni ili neko treći obavezan je da naknadi Univerzitetu tržišnu vrijednost stana ili dijela stana, nakon obračunate razlike sopstvenog učešća.

Ako zaposleni ne izvrši svoju obavezu iz prethodnog stava ovog člana u roku od 30 dana, saglasan je da Univerzitet, po proteku tog roka, stekne pravo isključive svojine na stanu uknjižbom u katastar nepokretnosti na osnovu ove odredbe, i da mu nakon toga nadoknadi cijenu suvlasničkog dijela stana po cijeni koja je prethodno ponuđena zaposlenom.

U slučaju sticanja uslova za penziju sa punim stažom osiguranja i prije isteka roka od 10 godina, Upravni odbor Univerziteta može na zahtjev zaposlenog donijeti odluku o oslobađanju plaćanja naknade iz stava 3 ovog člana, a u drugim slučajevima raskida ili otkaza ovog ugovora, Upravni odbor Univerziteta može na zahtjev zaposlenog donijeti odluku o proporcionalnom umanjenju naknade iz stava 3 ovog člana.

Kada Univerzitetu pripadne stan u isključivu svojinu, zaposleni je dužan da ga preda u ispravnom i urednom stanju, u roku od 30 dana, o čemu se sastavlja zapisnik.

Tržišna cijena stana utvrđuje se jedanput godišnje, na osnovu podataka nadležne komisije, koji predstavljaju sastavni dio ovog ugovora.

Pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika

Član 8

Sastavni dio ovog ugovora čine Pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, koja je donio Univerzitet kao investitor.

Porez i troškovi**Član 9**

Poreze, troškove ovjere ugovora i upisa prava susvojinje u katastar nepokretnosti, platiće zaposleni.

Porez na dodatu vrijednost pada na teret Univerziteta, a nadoknadu na ime korišćenja suvlasničkog dijela Univerziteta u visini i u vrijeme dospelosti poreza na imovinu za stan u cjelini plaća zaposleni Univerzitetu.

Sudska nadležnost**Član 10**

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove iz ovog ugovora rješava nadležni sud u Podgorici.

Primjerci ugovora**Član 11**

Ovaj ugovor sačinjen je u šest primjeraka istovjetnog teksta.

ZA UNIVERZITET**ZAPOSLENI**

Na osnovu čl. 24 i 32. Zakona o etažnoj svojini ("Sl. list RCG", br. 71/04), Univerzitet Crne Gore kao investitor i suvlasnik (etažni vlasnik) posebnih i zajedničkih djelova i etažni vlasnici (suvlasnici) posebnih i zajedničkih djelova poslovno-stambene zgrade DUP »Univerzitetski centar« Podgorica, koji čine skupštinu etažnih vlasnika, donijeli su

P R A V I L A

o međusobnim odnosima vlasnika posebnih i zajedničkih djelova poslovno-stambene zgrade
DUP »Univerzitetski centar« Podgorica

Sadržaj Pravila

Član 1

Ova pravila sadrže odredbe o posebnim i zajedničkim djelovima poslovno-stambene zgrade DUP »Univerzitetski centar« Podgorica, uslovima njihovog uživanja, korišćenju i održavanju zajedničkih djelova i raspodjeli troškova, korišćenju posebnih djelova i raspodjeli troškova, očuvanju izgleda zgrade, upravljanju stambenom zgradom (ulazom, lamelom) i dr.

Djelovi

poslovno-stambene zgrade DUP »Univerzitetski centar« Podgorica

Član 2

Poslovno-stambenu zgradu DUP »Univerzitetski centar« Podgorica čine posebni i zajednički djelovi te stambene zgrade.

Posebni djelovi stambene zgrade su: stanovi, poslovne prostorije i garaže.

Zajednički djelovi stambene zgrade su djelovi koji služe stambenoj zgradi kao cjelini, i to:

- temelji;
- vertikalna konstrukcija;
- horizontalna (međuspratna konstrukcija);
- krov;
- prohodne i neprohodne zajedničke terase;
- fasada zgrade, uključujući prozore i vrata;
- elementi zaštite od spoljnih uticaja na zajedničkim djelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i sl.);
- krovna i ostala limarija na zajedničkim djelovima zgrade;
- dimnjaci i ventilacioni kanali, hidranti, protivpožarni sistemi i instalacije, uključujući i protivpožarne aparate u zajedničkim djelovima zgrade;
- požarni prilazi, ljestve i stepeništa;
- liftovi u zajedničkim djelovima zgrade sa instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovnu upotrebu;
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade;
- instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije, uključujući reviziona okna;
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan i drugi posebni dio zgrade, odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade;
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim djelovima zgrade;
- električne instalacije stepenišne rasvjete i drugih potrošača u zajedničkim djelovima zgrade, glavna razvodna ploča sa uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne djelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade;
- nužna i panik rasvjeta;
- zajednička instalacija centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do ventila radijatora, odnosno ventila potrošača u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade;
- radijatori i druga grejna tijela u zajedničkom dijelu zgrade;
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade;
- zajedničke televizijske i radio antenske instalacije, uključujući i satelitske instalacije sa pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućavaju zajednički prijem do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade;
- instalacije i uređaji za zvonce, električne brave i interfoni od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade, odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade;
- zajednička kotlarnica i toplana;
- zajednički sistemi za klimatizaciju;
- zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici holovi, podrumi, garaže, garažna mjesta;
- svjetlarnici;
- zajednička hidroforska postrojenja pumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, aku baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokre-tanje liftova, i sl.;
- gromobranske instalacije;
- kanali za smeće;
- ostali djelovi i instalacije neophodni za održavanje i zajedničku upotrebu stambene zgrade.

Zajednički djelovi stambene zgrade su i oni djelovi koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade (posebna ulazna vrata, stepenište, posebni holovi, potkrovlje, podrum, dimnjaci, terase, uređaji za ogrev i sl.).

Zajednički djelovi stambene zgrade su i drugi djelovi koji su u posebnoj zgradi ili su dio druge zgrade (zajedničke kotlarnice, hidrofori, garaže i dr.).

Evidencija

Član 3

Upravnik zgrade je obavezan da vodi evidenciju o vlasnicima posebnih djelova stambene zgrade, o tim djelovima kao i o njihovoj strukturi i površini.

Pravno lice

Član 4

Stambena zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade.

Korišćenje stambene zgrade

Član 5

Stambena zgrada koristi se u skladu sa svojom namjenom.

Vlasnik posebnog dijela stambene zgrade (u daljem tekstu: vlasnik) slobodno uživa, koristi se i raspolaže posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade, pod uslovom da ne povređuje prava drugih vlasnika i namjenu stambene zgrade.

Korišćenje posebnih dijelova

Član 6

Vlasnik vrši o svom trošku opravke u cilju održavanja svog dijela stambene zgrade u ispravnom stanju.

Vlasnik je dužan da čuva i održava svoj dio stambene zgrade na način da se drugim vlasnicima ne pričinjava nikakva šteta.

Kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje vlasnik je obavezan da otkloni bez odlaganja.

Za svu štetu koja je pričinjena drugim vlasnicima odgovara vlasnik koji ima obavezu održavanja, a ako je to bila obaveza više vlasnika oni odgovaraju za štetu solidarno.

Vlasnik je obavezan da o svom trošku izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

Vlasnik je dužan da dopusti pristup ovlašćenim licima u svoj dio, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline.

Radovi na posebnom dijelu

Član 7

Vlasnik može, u skladu sa propisima o građenju, vršiti prepravke svog dijela stambene zgrade, ako se tim prepravkama ne dira u dio drugog vlasnika ili u djelove koji služe zgradi kao cjelini.

Vlasnik ne može vršiti na svom dijelu prepravke koje bi mogle narušiti arhitektonski izgled zgrade ili umanjiti sigurnost ili stabilnost zgrade ili zajedničkog ili posebnog dijela ili ovim djelovima na drugi način nanijeti štetu.

Vlasnik koji vrši prepravke na svom dijelu obavezan je dati primjerenu naknadu drugom vlasniku čija je prava time povrijedio i kad je ovaj bio obavezan da trpi tu povredu.

Za svu štetu koju drugi vlasnici pretrpe u vezi promjena na posebnom dijelu odgovara vlasnik tog dijela, ako je štetu pričinilo više njih, odgovornost je solidarna.

Korišćenje zajedničkih djelova*Član 8*

Vlasnik je dužan da koristi zajedničke djelove u skladu sa njihovom namjenom i u mjeri koja odgovara pravima drugih vlasnika.

Vlasnici mogu donijeti odluku o svim radovima na zajedničkim djelovima koji imaju za cilj poboljšanje ili olakšanu upotrebu ili veći prihod.

Zabranjeni su radovi koji mogu prouzrokovati štetu stabilnosti ili sigurnosti stambene zgrade, koji joj mijenjaju arhitektonski izgled ili koji prouzrokuju da određene zajedničke djelove zgrade ne može upotrebljavati čak ni jedan vlasnik.

Posebne obaveze vlasnika*Član 9*

Vlasnici ili zakupci posebnih djelova zgrade dužni su da poštuju kućni red u zgradi i da ne narušavaju mir u zgradi.

Oni ne mogu u stanu držati životinje koje narušavaju mir u zgradi i koje štete higijenskom režimu u zgradi. Poslovne prostorije se ne mogu koristiti na način kojima se dovodi u pitanje sigurnost zgrade i mir vlasnika (posebno usljed buke ili neprijatnih mirisa). Isto važi i za korišćenje radio, TV i drugih uređaja.

Na fasadi i drugim djelovima stambene zgrade ne mogu se postavljati klima i drugi uređaji, osim na mjestima koja su u te svrhe posebno određena od strane nadzornog organa za arhitektonske radove.

Na prozorima i balkonima nije dozvoljeno postavljanje naprava za sušenje veša, ako su izloženi pogledu sa ulice ili iz drugih posebnih djelova zgrade (zgrada).

Ulazna vrata u stanove, prozori, grille, balkonske ograde moraju biti iste boje kako bi se očuvala estetika i harmonija zgrade.

Nije dozvoljena izmjena centralne TV antene i kablovskog sistema i nijedan vlasnik nema pravo da konstruiše i upotrebljava sopstvene radio ili TV antene ili drugu vrstu antene bez saglasnosti skupštine vlasnika.

Na fasadi zgrade ne mogu se postavljati reklamne table, svjetleće reklame ili napisi bilo koje vrste, osim uz saglasnost skupštine vlasnika.

Skupština vlasnika donijeće odluku o veličini i izgledu reklamnih tabli za poslovne prostorije.

U slučaju dužeg odsustva, vlasnik posebnog dijela je dužan da ostavi ključeve svog dijela upravniku ili nekom drugom vlasniku, kako bi se omogućio slobodan pristup radi izvođenja hitnih radova.

Svaki vlasnik je obavezan da obavijesti upravnika o prenosu svojine na posebnom dijelu stambene zgrade, odnosno o zasnivanju zakupa na tom dijelu.

Vlasnici su obavezni da redovno odlažu smeće u sanitarne kontejnere.

Zelene površine se moraju uredno podrezivati, pravilno kultivisati i održavati.

Nijesu dozvoljeni dodaci, izmjene, dogradnje koje mijenjaju spoljašnji izgled zgrade (ograde, rešetke, nadstrešnice, zastakljivanja, tende i sl.).

Upravljanje stabenom zgradom (ulazom, lamelom)*Član 10*

Upravljanje stabenom zgradom odnosno posebnim ulazom ili lamelom obuhvata donošenje odluke: o načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih djelova zgrade i njihovom održavanju i čuvanju; o obezbjeđenju finansijskih sredstava za održavanje zgrade, kao i odlučivanje o drugim pitanjima od značaja za korišćenje i održavanje stambene zgrade.

Stabenom zgradom, odnosno ulazom ili lamelom upravljaju vlasnici.

Vlasnici su dužni da obrazuju organe upravljanja stabenom zgradom u roku od 30 dana od dana useljenja u posebne djelove stambene zgrade.

Isti rok važi i za obrazovanje organa upravljanja u posebnim ulazima, odnosno lamelama.

Organi upravljanja stambenom zgradom odnosno posebnim ulazima ili lamelama su skupština vlasnika (u daljem tekstu: skupština) i upravnik.

Skupština vlasnika stambene zgrade (ulaza, lamele)

Član 11

Skupštinu stambene zgrade čine vlasnici, odnosno njihovi predstavnici.

Skupštinu ulaza odnosno lamele čine vlasnici posebnih djelova stambene zgrade toga ulaza, odnosno te lamele.

Skupština:

- donosi program održavanja stambene zgrade i obezbjeđuje njegovo izvršavanje;
- odlučuje o načinu organizovanja radova na održavanju stambene zgrade;
- usvaja godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade;
- utvrđuje visinu i način obezbjeđivanja sredstava za održavanje stambene zgrade;
- odlučuje o poboljšanju uslova stanovanja u zgradi;
- donosi finansijski plan i godišnji obračun stambene zgrade;
- odlučuje o vrijednosti boda za akontaciju troškova održavanja;
- odlučuje o visini naknade za rad upravnika;
- obezbjeđuje namjensko korišćenje zajedničkih djelova stambene zgrade;
- donosi odluku o raspolaganju zajedničkim djelovima stambene zgrade na kojima se vrši nadgradnja ili koji se pretvaraju u stan;
- odlučuje o pretvaranju posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije;
- donosi odluku o korišćenju poslovnih prostorija;
- stara se o zaštiti stambene zgrade i ispravnosti instalacija i uređaja;
- obezbjeđuje primjenu kućnog reda u stambenoj zgradi;
- odlučuje o osiguranju stambene zgrade;
- odlučuje po prigovoru vlasnika protiv odluka upravnika;
- odlučuje o radovima koji su potrebni za vanredno održavanje, ustanovljavajući, u slučaju potrebe, posebni fond;
- odlučuje o drugim pitanjima u vezi upravljanja stambenom zgradom.

Upravnik, njegov bračni drug ili član njegove porodice ne može predstavljati bilo kog vlasnika na skupštini.

Zakonski zastupnik predstavlja maloljetnog ili poslovno nesposobnog vlasnika na skupštini.

Predsjednik skupštine

Član 12

Skupština stambene zgrade ima predsjednika.

Isto važi i za skupštinu ulaza, odnosno lamele.

Predsjednik skupštine se bira većinom glasova članova skupštine, na period od četiri godine.

Predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine.

Predsjednik skupštine je obavezan da, najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine.

Sekretar skupštine

Član 13

Sekretar skupštine vodi zapisnik sa sjednice skupštine, uručuje poziv za sjednicu skupštine, čuva odgovarajuću dokumentaciju koja se odnose na etažne vlasnike i njihove adrese i izvršava druge obaveze po nalogu skupštine, odnosno predsjednika skupštine.

Inicijativa za sazivanje skupštine

Član 14

Inicijativu za sazivanje sjednice skupštine podnose: upravnik (zgrade i/ili ulaza) i 1/4 vlasnika.

Skupština vlasnika može obrazovati stalna ili povremena tijela za obavljanje administrativno-tehničkih poslova, odnosno obavljanje ovih poslova može povjeriti licu iz reda svojih članova ili trećem licu.

Način odlučivanja skupštine vlasnika*Član 15*

Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Svaki vlasnik ima jedan glas u skupštini.

Odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova.

Odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade (nadgradnja stambene zgrade, pretvaranje posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi i dr) skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih dijelova zgrade.

Smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici daju pisanu saglasnost, a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim članom.

O odlukama skupštine vodi se zapisnik koji potpisuju predsjednik skupštine i sekretar skupštine.

U zapisnik sa sjednice skupštine unose se imena prisutnih vlasnika ili njihovih predstavnika.

U zapisnik se obavezno unose podaci o glasanju.

Kopije ili izvode iz zapisnika ovjerava upravnik.

Odluke skupštine*Član 16*

Odluke skupštine obavezne su za sve vlasnike i upravnika.

Odluke skupštine objavljuju se na način koji utvrdi skupština.

Protiv odluke skupštine vlasnik može podnijeti tužbu nadležnom sudu radi njenog poništenja, u roku od trideset dana od dana objavljivanja odluke.

Izbor i razrješenje upravnika*Član 17*

Stambena zgrada ima upravnika.

Isto važi i za ulaz, odnosno lamelu.

Vlasnici su obavezni da na prvoj sjednici skupštine stambene zgrade, odnosno ulaza ili lamele izaberu upravnika.

Upravnik zgrade obavlja poslove upravnika ulaza (lamele) ako drukčije nije odlučeno odlukama skupštine ulaza (lamele).

Upravnika bira i razrješava skupština većinom glasova članova skupštine, za period od četiri godine.

Za upravnika se može imenovati vlasnik, odnosno drugo fizičko ili pravno lice registrovano za poslove upravljanja.

Skupština sa upravnikom zaključuje ugovor o međusobnim odnosima.

Imenovanje i razrješenje upravnika upisuje se u registar upravnika stambene zgrade, koji vodi nadležni organ lokalne uprave.

Upravniku za obavljene rad pripada naknada koju obezbjeđuju vlasnici iz sredstava održavanja.

Visinu naknade koja pripada upravniku određuje skupština stambene zgrade, odnosno ulaza ili lamele.

Nadležnosti upravnika*Član 18*

Upravnik:

- izvršava odluke skupštine;

- predlaže program održavanja zgrade;
- stara se o realizaciji programa održavanja stambene zgrade (ulaza, lamele) i o tome podnosi izvještaj skupštini;
- po sopstvenoj inicijativi obezbjeđuje obavljanje hitnih radova;
- zaključuje ugovore o zakupu poslovnih prostorija;
- naplaćuje prihode i izvršava obaveze;
- predstavlja i zastupa stambenu zgradu (ulaz, lamelu);
- organizuje naplate i prijem uplata u korist računa zgrade (ulaza, lamele);
- prima i otpušta domara;
- obezbjeđuje poštovanje pravila etažnih vlasnika;
- podnosi skupštini izvještaj o svom radu u prethodnoj kačendarskoj godini i dostavlja joj na uvid sve isprave, i to najkasnije do 30. juna svake godine;
- izvršava i druge poslove koje odredi skupština.

Protiv akata i radnji upravnika vlasnik može uložiti prigovor skupštini.

U slučaju prihvatanja prigovora iz stava 2 ovog člana, upravnik je dužan naknaditi pričinjenu štetu.

Kada se radi o hitnom slučaju, upravnik po sopstvenoj inicijativi obezbjeđuje izvršenje hitnih radova za očuvanje zgrade (ulaza lamele) i bez odlaganja obavještava vlasnike i inicira eventualno sjednicu skupštine.

Upravnik vodi arhivu, kao i sve ugovore, planove, korespondenciju, registre i druga dokumenta koja se odnose na zgradu (ulaz, lamelu).

On takođe čuva registre koje sadrže zapisnike sa skupština vlasnika, izdaje kopije ili izvode iz zapisnika koje je on ovjerio, vodi računovodstvo, priprema završni račun i budžet za narednu godinu, o čemu obavještava skupštinu.

Nesaglasnost vlasnika oko vođenja spora

Član 19

Kada stambena zgrada odluči da pokrene spor, vlasnik koji s tim nije saglasan može se, podnošenjem zahtjeva upravniku, osloboditi od odgovornosti u pogledu posljedica spora za slučaj neuspjeha.

Vlasnik je obavezan da zahtjev iz stava 1 ovog člana dostavi upravniku u roku od 30 dana od dana obavještenja o odluci skupštine.

Ako je ishod spora u korist vlasnika, vlasnik koji se nije saglasio sa vođenjem spora, ali koji izvlači korist, obavezan je da učestvuje u snošenju svih troškova koji padaju i na teret drugih vlasnika.

Održavanje stambene zgrade (ulaza, lamele)

Član 20

Održavanje stambene zgrade (ulaza, lamele) čini izvođenje radova na zajedničkim djelovima zgrade kojima se obezbjeđuje ispravnost i sigurnost zajedničkih djelova zgrade, upotrebljivost zgrade kao cjeline i bezbjednost njenog korišćenja.

Održavanje stambene zgrade čini i izvođenje radova na stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, ako su ti radovi od uticaja na održavanje, bezbjedno korišćenje zgrade i bezbjednost zgrade kao cjeline.

Održavanjem stambenih zgrada obezbjeđuje se zaštita stambene zgrade i potreban nivo stanovanja.

Vrste radova na održavanju stambene zgrade (ulaza, lamele)

Član 21

Radovi koji se preduzimaju na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade (ulaza, lamele) su:

- 1) radovi redovnog održavanja;
- 2) hitni radovi;
- 3) nužni radovi.

Radovi redovnog održavanja

Član 22

Radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade (ulaza, lamele) su:

- krečenje ili bojenje unutrašnjih zidova;

- bojenje spoljnje i unutrašnje stolarije i tapetarski radovi;
- farbanje bravarije, radijatora, drugih grejnih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi;
- keramički i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova;
- zamjena podnih obloga i premazivanje podova;
- bojenje fasade;
- zamjena i popravke stolarije, uključujući elemente zaštite od spoljnih uticaja (kapci, žaluzine, grilje, i sl.);
- opravke krova i ravnog krova;
- održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, interfona, i sl.), kao i održavanje spoljne rasvjete koja pripada zgradi;
- zamjena i popravke brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi;
- redovni servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlarnice i toplane);
- redovni servisi zajedničkih sistema za klimatizaciju;
- redovni servisi liftova;
- redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi;
- redovni servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i pumpnih stanica za vodu i otpadnu vodu;
- redovni servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijem televizijskog programa, uključujući uređaje za kablovsku i satelitsku TV;
- redovni servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektrike, plina, i dr.;
- redovni servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača;
- čišćenje dimnjaka i dimnjačkih kanala (dimničarske usluge), dezinfekcija i deratizacija
- zajedničkih prostora zgrade i posebnih djelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi
- u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi;
- čišćenje kanala za smeće;
- čišćenje odvodnih rešetaka, slivnika i oluka;
- održavanje higijene u zajedničkim djelovima stambene zgrade;
- ostali radovi redovnog održavanja.

Hitni radovi

Član 23

Hitnim radovima smatraju se radovi koji se na stambenoj zgradi (ulazu, lameli) izvršavaju bez odlaganja radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i okoline, i to:

- radovi na plinskim instalacijama;
- radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;
- radovi na sistemu za klimatizaciju;
- radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije radi sprječavanja daljih štetnih posljedica;
- radovi na električnoj instalaciji;
- radovi kod znatnih oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;
- radovi u slučaju prodiranja vode u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, kao i znatnijeg oštećenja krova;
- radova na liftu;
- radova na fasadi;
- radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih delova zgrade.

Izvođenje hitnih radova

Član 24

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade ako ih ne obavi vlasnik, ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade (ulaza, lamele) i zgrade kao cjeline.

Vlasnik je dužan da, odmah po saznanju, obavijesti upravnika kao i privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, kome su povjereni poslovi održavanja, o potrebi preduzimanja hitnih radova.

U slučaju iz stava 2 ovog člana utrošena sredstva sa zajedničkog računa obavezan je da nadoknadi vlasnik na čijem su dijelu izvršeni hitni radovi.

Obezbjedenje izvođenja hitnih radova*Član 25*

Ako stambena zgrada (ulaz, lamela) ne obezbijedi izvođenje hitnih radova, jedinica lokalne samouprave će, po nalogu lica koje vrši nadzor, obezbijediti izvođenje ovih radova preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, na teret stambene zgrade.

Stambena zgrada (ulaz, lamela) dužna je troškove za radove iz stava 1 ovog člana naknaditi jedinici lokalne samouprave, u rokovima i na način koji odredi jedinica lokalne samouprave.

Račun o izvedenim hitnim radovima predstavlja vjerodostojnu ispravu u izvršnom postupku.

Vlasnik je dužan da omogući obavljanje hitnih radova u mjeri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara.

Nužni radovi*Član 26*

Nužnim radovima smatraju se radovi preduzeti radi:

- sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija,
- temelja;
- sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala;
- sanacije ravnih i kosih krovova;
- sanacije klizišta;
- zamjene instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanali-zacione, električne, plinske, centralnog grijanja, i sl.);
- sanacije fasade, odnosno spoljašnjeg izgleda stambene zgrade;
- izolacije zidova, podova i temelja zgrade.

Troškovi održavanja stambene zgrade (ulaza, lamele)*Član 27*

Troškove redovnog održavanja, hitnih i nužnih radova stambene zgrade snose vlasnici, srazmjerno učešću površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarno učinjenim troškovima.

Vlasnici su obavezni, kao akontaciju za troškove iz stava 1 ovog člana, uplaćivati mjesečni iznos na zajednički račun zgrade najkasnije petnaestog u mjesecu za tekući mjesec i to:

- za stanove iznos od 1 bod/m² korisne stambene površine;
- za garaže iznos od 2 boda/m² korisne površine;
- za poslovne prostorije iznos od 4 boda/m² korisne površine.

Vrijednost boda, za stanove i poslovne prostorije iznosi 0.10 €, a za garaže 0.20 €.

Odlukom skupštine vrijednost boda se može povećati.

Vlasnik koji je snosio troškove održavanja za zajedničke djelove bez ovlaštenja upravnika ili skupštine nema pravo regresa, osim ako se ne radi o hitnim troškovima.

Ako vlasnik dva mjeseca uzastopno ne postupi po odredbi stava 2 ovog člana, upravnik stambene zgrade (ulaza, lamele) će pred nadležnim sudom zahtijevati uplatu sredstava na ime troškova održavanja.

Sredstva za održavanje stambene zgrade (ulaza, lamele)*Član 28*

Sredstva namijenjena održavanju stambene zgrade (ulaza, lamele) vlasnici koriste za pokriće troškova održavanja stambene zgrade (ulaza, lamele), i to:

- redovnog održavanja;
- hitnih opravki zajedničkih djelova stambene zgrade (ulaza, lamele);
- nužnih radova;
- osiguranja stambene zgrade kod osiguravajućeg društva;
- zamjene postojećih i ugradnje novih zajedničkih djelova stambene zgrade (ulaza, lamele);
- otplate zajma za finansiranje troškova;

- drugih troškova u vezi održavanja stambene zgrade (ulaza, lamele).

Sredstva za održavanje stambene zgrade vlasnici su dužni da uplaćuju na poseban račun koji je u tu svrhu otvoren.

Sredstvima za održavanje stambene zgrade (ulaza, lamele) raspolaže upravnik pod uslovima i u granicama utvrđenim odlukama skupštine i ovim pravilima.

Zajednički račun stambene zgrade

Član 29

Vlasnici su obavezni da otvore zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje garaža, parking prostora i zemljišta i drugih površina koje služe za redovnu upotrebu zgrade.

Zajednički račun stambene zgrade čine novčani doprinosi koje su vlasnici garaža i poslovnih prostorija uplatili na osnovu odredbi ovih pravila, odluke skupštine vlasnika ili odluke koju je na zahtjev nekog od vlasnika donio sud s obzirom na predviđene troškove.

Zajedničkim računom upravljaju vlasnici, odnosno upravnik kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg vlasnika i uloženom na način da donosi plodove.

Vlasnik koji je otuđio svoj posebni dio zgrade nema pravo da zahtijeva povraćaj sredstava sa zajedničkog računa.

Zajednički račun za posebne ulaze ili lamele

Član 30

Vlasnici stanova su obavezni da otvore zajednički račun na koji uplaćuju sredstva za održavanje zajedničkih djelova u posebnim ulazima odnosno lamelama.

Zajednički račun za posebne ulaze (lamele) čine novčani doprinosi koje su vlasnici stanova uplatili na osnovu odredbi ovih pravila, odnosno odluka skupštine vlasnika.

Zajedničkim računom za posebne ulaze, odnosno lamele upravljaju vlasnici tih ulaza (lamela), odnosno upravnik tog ulaza (lamele) kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg vlasnika i uloženom na način da donosi plodove.

Vlasnik koji je otuđio svoj posebni dio zgrade nema pravo da zahtijeva povraćaj sredstava sa zajedničkog računa.

Izveštaj o sredstvima na zajedničkom računu

Član 31

Upravnik kojem je prestao mandat obavezan je da, bez odlaganja, podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu, a eventualnu gotovinu preda novom upravniku.

Evidencija sredstava

Član 32

Upravnik zgrade (ulaza, lamele) je obavezan da vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim za održavanje stambene zgrade.

O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik podnosi izvještaj skupštini najmanje jednom godišnje.

Pravo uvida u izvještaj imaju svi vlasnici.

Odgovornost za obaveze

Član 33

Za obaveze koje preuzme stambena zgrada (ulaz, lamela) u vezi sa održavanjem odgovaraju supsidijarno vlasnici, u skladu sa kriterijumima plaćanja troškova održavanja utvrđenim ovim Pravilima i Zakonom.

Način organizovanja održavanja

Član 34

O načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade (ulaza, lamele) odlučuje skupština, saglasnošću vlasnika kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade.

Akt skupštine vlasnika o načinu organizovanja poslova održavanja dostavlja se nadležnom organu lokalne uprave u roku od petnaest od dana njegovog donošenja.

Povjeravanje poslova održavanja

Član 35

Obavljanje svih ili pojedinih poslova na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade (ulaza, lamele) skupština može povjeriti privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu ili na drugi način obezbijediti njihovo izvođenje.

Dvije ili više stambenih zgrada, ulaza ili lamela mogu zajedno organizovati poslove na održavanju stambene zgrade.

U slučaju iz stava 2 ovog člana, međusobni odnosi uređuju se ugovorom koji sadrži naročito: način obavljanja poslova na održavanju stambene zgrade; način i rokove obezbjeđivanja sredstava za održavanje; način korišćenja i kontrole trošenja sredstava za održavanje i dr.

Ugovor o povjeravanju poslova održavanja

Član 36

Stambena zgrada (ulaz, lamela) i privredno društvo ili drugo pravno lice kome se ustupaju poslovi na održavanju stambene zgrade zaključuju ugovor koji sadrži, naročito:

- 1) vrste radova, uslove i način njihovog obavljanja;
- 2) cijenu, način i uslove plaćanja;
- 3) način izvještavanja skupštine o izvršenim poslovima;
- 4) međusobna prava i obaveze u slučaju neizvršenja ili neblagovremenog izvršenja radova.

Prijava štete

Član 37

Vlasnik je dužan da, bez odlaganja, prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, kao i štetu na onim posebnim djelovima, ako prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade.

Kad prijeti opasnost od štete, svaki vlasnik je dužan preduzeti nužne mjere bez pristanka ostalih vlasnika.

Obaveznost pravila

Član 38

Ova pravila obavezuju sve vlasnike posebnih djelova poslovno-stambene zgrade DUP »Univerzitetski centar« Podgorica.

Ona su istovremeno i pravila svakog od posebnih ulaza (lamela) te stambene zgrade nakon njihovog potvrđivanja od strane skupštine ulaza (lamele).

Ova pravila su sastavni dio svakog ugovora o sticanju svojine (susvojine) na posebnom dijelu stambene zgrade zaključenih između Univerziteta kao investitora (prodavca) i vlasnika posebnih djelova stambene zgrade, kao kupaca.

Odluke skupštine etažnih vlasnika odnosno upravnika moraju biti u skladu sa ovim pravilima.

Eventualne dopune ovih pravila ili nova pravila skupština ulaza (lamela) stambene zgrade ne mogu staviti van snage imperativne odredbe ovih pravila.

Novim pravilima se mogu nametnuti dodatne obaveze vlasnicima koje nijesu propisane odredbama ovih pravila.

Stupanje na snagu

Član 39

Ova pravila stupaju na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Biltenu Univerziteta Crne Gore".

SAGLASNI:

U IME UNIVERZITETA CRNE GORE

R e k t o r

Prof. dr Ljubiša Stanković ,s.r.

ETAŽNI VLASNICI

koji su svoju saglasnost dali u ugovoru o kupoprodaji stana odnosno poslovnog prostora