

PRAVILNIK

O REŠAVANJU STAMBENIH POTREBA KORISNIKA PENZIJA

("Sl. glasnik RS", br. 56/2006)

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovim pravilnikom uređuju se način korišćenja sredstava za rešavanje stambenih potreba korisnika penzija, uslovi i način raspolaganja stanovima, uslovi i način za davanje zajma, kriterijumi i merila za utvrđivanje redosleda za rešavanje podnetih zahteva, organi i postupak odlučivanja i rešavanju stambenih potreba, kao i druga pitanja u vezi sa korišćenjem sredstava za rešavanje stambenih potreba kojima raspolaže Republički fond za penzijsko i invalidsko osiguranje zaposlenih (u daljem tekstu: Fond).

Član 2

Pravo na rešavanje stambenih potreba po odredbama ovog pravilnika ima korisnik penzije koji je pravo na penziju ostvario u Fondu, kao i korisnik penzije koji je pravo na penziju ostvario u republikama Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije koje nisu u sastavu Savezne Republike Jugoslavije, pod uslovom da je državljanin Republike Srbije i da na teritoriji Republike Srbije ima poslednje prebivalište.

Korisnik penzije iz stava 1. ovog člana ostvaruje pravo na rešavanje stambenih potreba u opštini, odnosno gradu na čijoj teritoriji ima prebivalište.

Član 3

Fond rešava stambene potrebe korisnika penzija:

1. davanjem stanova u zakup na određeno vreme;
2. davanjem zajmova;
3. učešćem u izgradnji ustanova za smeštaj penzionera.

Član 4

Pravo na rešavanje stambene potrebe po odredbama ovog pravilnika ima korisnik penzije pod sledećim uslovima:

1. da je bez stana, zakupac ili vlasnik stambene zgrade, odnosno stana neodgovarajućeg po strukturi, u smislu ovog pravilnika, ili nekonfornog stana;
2. da se otuđenjem, odnosno poklonom, odricanjem ili nekorišćenjem stambenog prostora koji odgovara njegovim stambenim potrebama i potrebama njegovog porodičnog domaćinstva ili na drugi način nije doveo u situaciju da nema rešenu stambenu potrebu;
3. da zamenom stambene zgrade ili stana nije pogoršao stambene prilike.

Član 5

Smatra se da korisnik penzije ima rešenu stambenu potrebu ukoliko on, njegov bračni drug ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju rešenu stambenu potrebu po osnovu rada, odnosno iz sredstava za rešavanje stambenih potreba penzionera (dodelom stana u zakup, davanjem kredita, odnosno zajma), na teritoriji bivše SFRJ.

Korisnik penzije ima rešenu stambenu potrebu i ukoliko su on, njegov bračni drug ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva, rešili stambenu potrebu na drugi način (nasleđem, poklonom, kupovinom), a stan se nalazi u mestu prebivališta, odnosno mestu koje gravitira mestu prebivališta.

Član 6

Članovima porodičnog domaćinstva za koje se utvrđuje odgovarajući broj bodova i određuje pripadajuća struktura stana smatraju se:

1. bračni drug,
2. deca (bračna, vanbračna, usvojena, pastorčad) do navršениh 18 godina života, pod uslovom da sa korisnikom penzije stanuju, da se nalaze na redovnom školovanju, a najduže do 26. godine života i da nisu u radnom odnosu,
3. i druga lica, koja je korisnik penzije ili njegov bračni drug dužan da izdržava, u skladu sa Zakonom o braku i porodičnim odnosima, ako se izdržavanje faktički ostvaruje i žive sa korisnikom penzije u zajedničkom domaćinstvu tri ili više godina, a nemaju rešenu stambenu potrebu.

Član 7

Odgovarajućim stanom, u smislu ovog Pravilnika, smatra se stan sledeće strukture:

1. za korisnika penzije samca - garsonjera ili jednosoban,
2. za korisnika penzije sa dvočlanim domaćinstvom - jednosoban,
3. za korisnika penzije sa tročlanim ili većim domaćinstvom - jednoiposoban ili veći, a najviše do 50 m².

Korisniku penzije može se dodeliti u zakup veći stan, nego što mu pripada, shodno stavu 1. ovog člana, ukoliko se oceni da za to postoje opravdani razlozi (tuđa nega i pomoć, telesno oštećenje), ali ne veći od 50 m².

Korisniku penzije može se dodeliti u zakup manji stan nego što mu pripada, prema stavu 1. ovog člana, ako se korisnik penzije sa tim saglasi u pismenoj formi.

II IZVORI I NAČIN KORIŠĆENJA SREDSTAVA

Član 8

Sredstva za rešavanje stambenih potreba korisnika penzije obezbeđuju se iz:

- sredstava dobijenih od stanova Fonda prodatih putem otkupa;
- sredstava dobijenih od anuiteta po zajmovima datim za rešavanje stambenih potreba;

- kamata ostvarenih na sredstva u banci i kamata na zajmove date korisnicima penzija za rešavanje stambenih potreba;

- sredstva od zakupnine;

- sredstava stečenih na drugi način.

Sredstva iz stava 1. ovog člana posebno se evidentiraju u Fondu.

Član 9

Sredstva iz člana 8. ovog pravilnika mogu se koristiti za:

- izgradnju i kupovinu stanova za davanje u zakup do 50 m²;

- davanje zajmova;

- adaptaciju preuzetih stanova;

- troškove uknjižbe i druge troškove.

Sredstva iz člana 8. stav 1. alineja 2. mogu se koristiti i za učešće u izgradnji ustanova za smeštaj penzionera.

III USLOVI I NAČIN REŠAVANJA STAMBENIH POTREBA

1. Uslovi i način davanja stanova u zakup

Član 10

Korisniku penzije daje se stan na korišćenje po osnovu zakupa na vreme od najviše pet godina, sa mogućnošću produženja ugovora.

Zakupac stana dužan je da u roku od 60 dana pre isteka vremena na koje je zaključen ugovor o zakupu stana obavesti zakupodavca o nameri da ponovo zaključi ugovor o zakupu stana.

2. Uslovi i način davanja zajmova

Član 11

Korisnik penzije može dobiti zajam za poboljšanje uslova stanovanja, pod uslovima utvrđenim ovim pravilnikom.

Član 12

Korisnik penzije može dobiti zajam za poboljšanje uslova stanovanja u visini predmeta i predračuna radova na poboljšanju uslova stanovanja, a najviše do 10 % vrednosti stana, koji mu pripada po članu 6. ovog pravilnika, a na način kako je propisano stavom 3. ovog člana.

Poboljšanjem uslova stanovanja u smislu ovog pravilnika smatra se izvođenje radova na zgradi, odnosno stanu kojima se stvaraju uslovi njihovog korišćenja utvrđeni standardima i normativima za izgradnju, kao što su: popravka ili zamena vitalnih delova zgrade (krov, temelj, fasada, instalacije, izolacije vlage, termička zaštita objekta i sl.), izgradnja, dogradnja i pripajanje prostorija i rekonstrukcija stana ukoliko formira odgovarajući stan u smislu člana 6.

Iznos zajma za poboljšanje uslova stanovanja, utvrđuje se prema najnižoj ceni gradnje po metru kvadratnom stambene površine odgovarajuće stambene zgrade, odnosno stana na teritoriji opštine, odnosno grada na kojoj se stambena zgrada, odnosno stan gradi, u momentu donošenja prvostepene odluke.

Član 13

Korisnik penzije, koji je otkupio stan Fonda, ne može dobiti zajam za poboljšanje uslova stanovanja.

Član 14

Korisnik penzija isplaćuje zajam pod sledećim uslovima:

Mesečni anuitet ne može biti veći od 1/3 penzijskih primanja korisnika zajma, osim u slučaju kada korisnik zajma pristane na to, pod uslovom da mu primanja drugih članova porodice pokrivaju troškove života.

Rok otplate zajma ne može da bude duži od 10 godina.

Rok otplate zajma počinje da teče po proteku tri meseca od dana zaključivanja ugovora o zajmu.

Mesečna otplatna rata usklađuje se na način propisan Zakonom.

Korisnik zajma je dužan da započne korišćenje zajma u roku od tri meseca od dana zaključivanja ugovora o zajmu, da zajam koristi namenski i da zajam iskoristi u celini.

Ako korisnik zajma ne postupi u skladu sa stavom 1. alineja 6. ovog člana, dužan je da zajam vrati u jednokratnom valorizovanom iznosu sa zakonskom i zateznom kamatom, osim u slučajevima više sile.

Član 15

Na osnovu konačne odluke o davanju zajma zaključuje se ugovor o zajmu koji sadrži: ugovorne strane, iznos zajma, namenu zajma, rok otplate, početak otplate, način korišćenja zajma, visinu mesečne rate, usklađivanje mesečne otplatne rate, uslove otkaza zajma, procenat umanjenja u skladu sa Zakonom i ovim pravilnikom.

Ugovor o zajmu može se raskinuti pod uslovom propisanim Zakonom o obligacionim odnosima.

Član 16

Za obezbeđenje vraćanja zajma korisnik zajma pored davanja saglasnosti za administrativnu zabranu na iznos mesečne penzije do isplate zajma, daje saglasnost za stavljanje hipoteke na stambenu zgradu, odnosno stan.

IV KRITERIJUMI I MERILA ZA DAVANJE STANOVA U ZAKUP I DAVANJE ZAJMA

Član 17

Redosled za rešavanje zahteva utvrđuje se prema broju bodova na osnovu sledećih kriterijuma:

1. stambene prilike;
2. dužina staža osiguranja;

3. dužina korišćenja penzije;
4. trajanje prebivališta na području opštine, odnosno grada Beograda;
5. učešće u oslobodilačkim ratovima od 1914. do 1918. godine, od 1941. do 1945. godine i učešće u oružanim akcijama posle 17. avgusta 1990. godine;
6. broj članova porodičnog domaćinstva;
7. zdravstveno stanje korisnika penzije i članova njegovog porodičnog domaćinstva;
8. materijalne prilike.

Član 18

Prema stambenim prilikama utvrđuju se sledeći bodovi, i to:

1. korisniku penzije bez stana - podstanaru 170 bodova;
2. korisniku penzije koji stanuje u prostorijama za privremeni smeštaj ili u prostorijama koje se u građevinsko-tehničkom smislu ne mogu smatrati stanom 150 bodova;
3. korisniku penzije koji stanuje u bespravno sagrađenom objektu ako ima izvršno rešenje o rušenju 140 bodova;
4. korisniku penzije - zakupcu ili vlasniku nekomfornog stana (bez vodovoda i kanalizacije, vlažan, podrumaska prostorija) 120 bodova;
5. korisniku penzije koji sam ili sa porodicom stanuje u stanu deteta, roditelja ili roditelja bračnog druga - neodgovarajućem po strukturi iz člana 6. ovog pravilnika, računajući ukupni broj korisnika stana 100 bodova;
6. korisniku penzije - zakupcu ili vlasniku stana neodgovarajućeg po strukturi 80 bodova;
7. korisniku penzije koji koristi stan za službene potrebe 80 bodova;
8. korisniku penzije - zakupcu u sustanarskom odnosu, odnosno vlasniku stana u susvojinskom odnosu 70 bodova.

Član 19

Prema dužini staža osiguranja korisniku penzije pripada za svaku navršenu godinu staža osiguranja 1 bod.

Korisniku porodične penzije računa se staž osiguranja osiguranika od koga je izvedeno pravo na penziju.

Član 20

Prema dužini korišćenja penzije korisniku penzije pripada za svaku navršenu godinu korišćenja penzije 1 bod.

Korisniku porodične penzije računa se i vreme korišćenja penzije osiguranika od koga je izvedeno pravo.

Član 21

Prema trajanju poslednjeg neprekidnog prebivališta na području opštine, odnosno grada pripadaju sledeći bodovi:

- preko 30 godina - 30 bodova,
- preko 25 do 30 godina - 25 bodova,
- od 20 do 25 godina - 20 bodova,
- od 15 do 20 godina - 15 bodova,
- od 10 do 15 godina - 10 bodova.

Član 22

Korisniku penzije - učesniku u oslobodilačkim ratovima od 1914. do 1918. godine i od 1941. do 1945. godine, kao i korisniku penzije borcu u oružanim akcijama posle 17. avgusta 1990. godine i korisniku penzije čiji je član porodičnog domaćinstva poginuo kao borac u ovim akcijama pripada - 30 bodova.

Korisniku penzije koji ima status ratnog vojnog invalida I do V grupe pripada 15 bodova.

Članom porodičnog domaćinstva u smislu stava 1. ovog člana smatraju se lica utvrđena odredbom člana 6. ovog pravilnika.

Član 23

Prema broju članova porodičnog domaćinstva korisniku penzije podnosiocu zahteva pripada 15 bodova, a za svakog drugog člana po 5 bodova.

Član 24

Po osnovu zdravstvenog stanja korisniku penzije, odnosno članu porodičnog domaćinstva pripada 15 bodova, ukoliko je ostvario pravo na novčanu naknadu za telesno oštećenje od najmanje 70% ili pravo na novčanu naknadu za negu i pomoć drugog lica, utvrđeno pravosnažnim rešenjem Fonda.

Član 25

Korisniku penzije ostvarene po osnovu profesionalnog oboljenja ili povrede na radu pripada 15 bodova.

Član 26

Korisniku penzije čiji prihod po članu domaćinstva ne prelazi nivo socijalne sigurnosti utvrđen iz socijalne zaštite pripada 20 bodova.

Član 27

Na osnovu zbira bodova po svim kriterijumima utvrđuje se lista redosleda za davanje stanova u zakup i lista redosleda za davanje zajma (rang lista).

Ukoliko dva ili više korisnika penzije imaju isti broj bodova, prvenstvo na rang listi ima korisnik penzije sa većim brojem bodova dobijenih po redosledu kriterijuma iz člana 20. ovog pravilnika, a ko po svim kriterijumima i merilima imaju isti broj bodova, prednost u redosledu na rang listi utvrđuje se za korisnika penzije koji ima više staža osiguranja.

Član 28

Ako je podnositelj zahteva umro nakon dobijanja odluke o dodjeli stana, odgovarajući stan u smislu ovog pravilnika daje se članovima porodičnog domaćinstva ukoliko su ostvarili pravo na porodičnu penziju ili su korisnici penzije.

V ORGANI I POSTUPAK ZA REŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 29

Organi za sprovođenje postupka za rešavanje stambenih potreba su:

1. direktor Fonda,
2. komisija za rešavanje po prigovorima.

Član 30

Direktor Fonda raspisuje konkurs za davanje stanova u zakup, davanje zajmova za poboljšanje uslova stanovanja, utvrđuje rang liste za navedene namene, donosi odluke o davanju stanova u zakup, odnosno o davanju zajmova za poboljšanje uslova stanovanja, zaključuje ugovore o zakupu stana i davanju zajma za poboljšanje uslova.

Direktor Fonda konkursom određuje namenu sredstava koja se dodeljuju i to tako da se za rešavanje stambenih potreba za kupovinu stanova i učešća u izgradnji, stanova za smeštaj penzionera izdvaja 80% raspoloživih sredstava, a za davanje zajmova za poboljšanje uslova stanova 20% raspoloživih sredstava.

Direktor Fonda obrazuje stambenu komisiju za sprovođenje postupka za rešavanje stambenih potreba u saradnji sa organizacijom penzionera, sa mandatom od 4 godine i određuje njihovu mesnu nadležnost.

Direktor Fonda može poslove iz svoje nadležnosti po ovom pravilniku preneti na rukovodeće radnike određene Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mesta u Republičkom fondu za penzijsko i invalidsko osiguranje zaposlenih.

Član 31

Stambena komisija iz člana 30. stav 3. ovog pravilnika, sastoji se od tri člana i to dva iz reda organizacija korisnika penzija, a jedan iz reda zaposlenih u Fondu.

Komisija bira iz svog sastava predsednika.

Član 32

Komisija za rešavanje po prigovorima odlučuje o prigovorima izjavljenim na rang listu koju utvrđuje direktor Fonda, utvrđuje konačnu rang listu i odlučuje o prigovorima protiv odluka direktora Fonda.

Način obrazovanja Komisije za rešavanje po prigovorima, njihov sastav, broj članova i mesnu nadležnost utvrđuje Upravni odbor Fonda svojom odlukom.

Član 33

U toku sprovođenja postupka za rešavanje stambenih potreba korisnika penzija, stručnu pomoć u utvrđivanju činjeničnog stanja, po zahtevima za rešavanje stambenih potreba korisnika penzija, daje stručna služba Fonda, koja obavlja poslove iz stambene oblasti, a direktor Fonda, direktor Pokrajinskog

fonda, odnosno direktor filijale, može svojom odlukom ovlastiti odgovarajuće stručno i specijalizovano pravno lice iz oblasti projektovanja i građevinarstva, koje će na osnovu uvida u projektnu dokumentaciju, predmet i predračun radova učesnika konkursa, dati svoje stručno mišljenje o visini zatraženog zajma.

Član 34

Stambena komisija obavlja sledeće poslove:

1. poslove u vezi raspisanog konkursa za davanje zajma i stanova u zakup;
2. priprema predlog rang liste za davanje zajma i stanova u zakup;
3. priprema predlog odluka o davanju zajma i stana u zakup, i odluke o udruživanju sredstava, smeštaju korisnika u stan za zaštićeno stanovanje, odnosno u dom za penzionere;
4. vrši proveru stambene situacije pre donošenja odluke o davanju stana u zakup;
5. priprema predlog odluke o odbijanju zahteva za rešavanje stambenih potreba;
6. vrši proveru namenskog korišćenja stanova Fonda i predlaže potrebne mere;
7. vrši proveru namenskog korišćenja odobrenog zajma i predlaže potrebne mere;
8. priprema predlog odluke o obavljanju poslovne delatnosti u stanu, i
9. obavlja druge poslove u skladu sa Zakonom i ovim pravilnikom.

Član 35

Konkurs za davanje stanova u zakup i davanje zajmova za poboljšanje uslova stanovanja, raspisuje direktor Fonda u zavisnosti od potrebe, odnosno raspoloživih sredstava.

Konkurs se objavljuje u sredstvima javnog informisanja i na oglasnim tablama filijala Fonda i organizacije penzionera i invalida rada.

Korisnik penzije se u zahtevu opredeljuje za način rešavanja stambenih potreba. Neblagovremeni i nepotpuni zahtevi odbacuju se zaključkom direktora Fonda.

Član 36

Konkurs za davanje stanova u zakup sadrži:

- naziv organa kome se podnosi zahtev;
- rok za podnošenje zahteva;
- dokaze koje podnosilac zahteva podnosi uz zahtev, i
- druge okolnosti koje se prema datoj situaciji pokažu kao neophodne.

Član 37

Konkurs za davanje zajma, pored uslova propisanih članom 35. ovog pravilnika sadrži:

- iznos sredstava izdvojenih za zajmove;
- namenu korišćenja zajma;
- rok otplate zajma.

Dokazi koje podnosilac zahteva donosi uz zahtev su: dokaz o vlasništvu objekta za koji se traži zajam ili ugovor o korišćenju stana, urbanističko-tehnički uslovi i odgovarajuća dozvola, odnosno odobrenje za izvođenje planiranih radova i predmer i predračun radova.

Član 38

Nakon sprovedenog postupka u vezi raspisanog konkursa direktor Fonda utvrđuje rang listu za davanje stanova u zakup i rang listu za davanje zajma.

Utvrđena rang lista objavljuje se na oglasnoj tabli filijale Fonda i dostavlja organizaciji penzionera i invalida rada.

Član 39

Na rang listu koju utvrđuje direktor Fonda može se izjaviti prigovor Komisiji za rešavanje po prigovorima u roku od 15 dana od dana objavljivanja.

Komisija za rešavanje po prigovorima odlučuje o prigovoru iz stava 1. ovog člana i utvrđuje konačnu rang listu.

Odluka komisije za rešavanje po prigovorima je konačna i dostavlja se svakom podnosiocu prigovora.

Konačna rang lista objavljuje se na oglasnoj tabli filijale Fonda i dostavlja organizaciji penzionera i invalida rada.

Član 40

Na osnovu konačne rang liste direktor Fonda donosi odluku o davanju stana u zakup, odnosno o davanju zajma.

Odluka o davanju stana u zakup korisniku penzije koji stanuje u bespravno sagrađenom objektu, donosi se ukoliko je priloženi dokaz nadležnog organa o izvršenom rušenju.

Odluka iz stava 1. ovog člana objavljuje se na oglasnoj tabli filijale Fonda. Korisnik penzije koji posle utvrđivanja konačne rang liste reši stambenu potrebu na drugi način ili kod koga nastanu promene koje su od uticaja na određivanje strukture stana dužan je da o tome obavesti Fond.

Ako se posle utvrđivanja konačne rang liste utvrdi da korisnik penzije nije dao tačne podatke o stambenim prilikama ili drugim činjenicama bitnim za utvrđivanje prava za rešavanje stambenih potreba, direktor Fonda donosi odluku kojom se ponovo utvrđuje odgovarajući broj bodova na rang listi ili odbija zahtev korisnika penzije za rešavanje stambenih potreba.

Član 41

Protiv odluke direktora Fonda iz člana 40. ovog pravilnika može se podneti prigovor Komisiji za rešavanje po prigovorima u roku od 8 dana od dana prijema, odnosno objavljivanja odluka na oglasnoj tabli.

Odluka komisije iz stava 1. ovog člana je konačna i dostavlja se svakom podnosiocu prigovora.

Protiv odluke Komisije za rešavanje po prigovorima može se podneti tužba nadležnom sudu.

Član 42

Stručnu pomoć Komisiji za rešavanje po prigovorima, u odlučivanju po prigovorima, iz člana 39. ovog pravilnika, daje stručna služba Fonda, koja obavlja poslove iz stambene oblasti.

Član 43

Na osnovu konačne odluke o davanju stana u zakup, zaključuje se ugovor o zakupu stana kod nadležnog organa.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 44

Danom stupanja na snagu ovog pravilnika prestaje da važi Pravilnik o rešavanju stambenih potreba korisnika penzija ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 38/97).

Član 45

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".