

На основу члана 47. тачка 17. Статута Јавног предузећа „Електропривреда Србије“, Београд( пречишћен текст) (ЈП ЕПС број: 12.01.250616/75-18 од 24.августа 2018. године), а у вези са чланом 15. Споразума о продужењу рока важења Посебног колективног уговора за Електропривреду Србије („Службени гласник Републике Србије“ број: 38/2018) и чланом 78. Посебног колективног уговора за Електропривреду Србије („Службени гласник Републике Србије број: 15/15), уз учешће Синиката радника Електропривреде Србије, доноси

## **П Р А В И Л Н И К О РЕШАВАЊУ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА ЗАПОСЛЕНИХ У ЈАВНОМ ПРЕДУЗЕЋУ „ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ“ БЕОГРАД**

### **I УВОДНЕ ОДРЕДБЕ**

#### Члан 1.

Овим правилником уређују се услови и начин решавања стамбених потреба запослених у Јавном предузећу „Електропривреда Србије“ Београд ( у даљем тексту: ЈП ЕПС), основи и мерила за утврђивање реда првенства, поступак и органи одлучивања и друга питања од значаја за решавање стамбених потреба запослених у ЈП ЕПС.

#### Члан 2.

Право на решавање стамбених потреба имају сви запослени који су у радном односу у ЈП ЕПС на неодређено време ( у даљем тексту: запослени ) и који немају решену стамбену потребу у складу са овим Правилником, под истим условима.

Запосленом коме мирује радни однос у ЈП ЕПС, мирује и право на решавање стамбене потребе.

Запосленом се решава стамбена потреба у месту запослења, односно месту које је у близини места запослења, из кога може редовним средствима јавног саобраћаја уредно свакодневно долазити на посао и одлазити са посла.

#### Члан 3.

Сматра се да запослени има решену стамбену потребу, ако он или чланњеговог породичног домаћинства у месту запослења, односно месту у смислу члана 2. став 3. овог Правилника:

- има у својини стан или породичну кућу који су одговарајући за његово породично домаћинство у смислу овог Правилника;
- ако је корисник стана у својини ЈП ЕПС по основу закупа на неодређено или одређено време;
- ако је искористио максимални износ стамбеног кредита за решавање стамбене потребе за одговарајући стан или породичну кућу у складу са овим Правилником.

#### Члан 4.

Под одговарајућим станом у смислу овог Правилника подразумева се стан који по структури утврђеној овим Правилником припада запосленом и члановима његовог породичног домаћинства и који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања и налази се у месту запослења, односно месту из члана 2. став 3. овог Правилника.

## Члан 5.

Под члановима породичног домаћинства у смислу овог Правилника подразумевају се чланови породице запосленог који станују са њим у стану или породичној кући и то:

1. супружник и ванбрачни партнер;
2. њихова деца рођена у браку или ван њега, усвојена и пасторчад,;
3. друга лица која су запослени и супружник или ванбрачни партнер дужни да издржавају, на основу правноснажне одлуке надлежног државног органа, а станују са њим у стану или породичној кући пет или више година.

## II НАЧИН РЕШАВАЊА СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА

### Члан 6.

Стамбене потребе запослених могу се решавати на један од следећих начина и то:

1. давањем станова у закуп на одређено време (које ЈП ЕПС има у својини, који су стечени куповином, изградњом или на други начин);
2. давањем станова за службене потребе и
3. давањем зајмова запосленима

ЈП ЕПС одређује начин решавања стамбене потребе у зависности од средстава којима располаже.

### Члан 7.

Запослени који има у својини стан или породичну кућу, који по структури не одговарају стамбеним потребама запосленог и члановима његовог породичног домаћинства, у смислу овог Правилника, или одговарају по структури али не испуњавају основне услове становања из члана 4. овог Правилника, има право под условима из овог Правилника на зајам ради побољшања услова становања.

## III УСЛОВИ ЗА РЕШАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА

### Члан 8.

Запосленом се може решити стамбена потреба у складу са овим Правилником под условом:

1. да је без стана или има неодговарајући стан у смислу овог Правилника;
2. да је поднео писани захтев, по објављеном конкурс за решавање стамбених потреба;
3. да је остварио право првенства на листи реда првенства, осим ако је овим Правилником другачије одређено.

### Члан 9.

Сматра се да је запослени без стана ако он или члан његовог породичног домаћинства нема стан, односно породичну кућу у својини, односно користи стан по основу Уговора о закупу и:

- 1) станује као подстанар;
- 2) станује у просторијама за привремени смештај које се не могу сматрати станом, јер не пружају ни минимум услова за становање, односно живот човека (шупа, дашчара, таванска и подрумска просторија, магацин..);
- 3) користи стан за службене потребе;
- 4) користи собу или лежај у самачком хотелу;

- 5) станује код својих родитеља или родитеља свог брачног друга ( мајка, отац, очух, маћеха , усвојилац), деде, бабе;
- 6) станује у бесправно подигнутом објекту за који је донето правноснажно решење о рушењу и рушење започето;

#### IV ОСНОВИ И МЕРИЛА ЗА УТВРЂИВАЊЕ РЕДА ПРВЕНСТВА

##### Члан 10.

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

Ако два или више запослених имају исти број бодова, предност у решавању стамбене потребе има запослени који има већи број бодова по једном од основа и мерила за утврђивање реда првенства, по редоследу утврђеном овим Правилником.

##### Члан 11.

За утврђивање реда првенства одређују се следећи основи:

1. стамбена угроженост;
2. радни стаж;
3. степен стручне спреме радног места;
4. број чланова породичног домаћинства;
5. инвалидност, односно телесно оштећење запосленог или члана његовог породичног домаћинства које је утврђено на основу решења надлежног органа.

Конкретизација основа из претходног става, односно одређивање степена њиховог утицаја на редослед реда првенства у решавању стамбених потреба врши се утврђивањем броја бодова по сваком од тих основа.

#### 1. Стамбена угроженост

##### Члан 12.

За стамбену угроженост утврђује се до **200** бодова и то за:

#### 1. Лице без стана у статусу:

- |                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| - подстанара са 30 и више година | - <b>200</b> бодова; |
| - подстанара са 25-30 година     | - <b>190</b> бодова; |
| - подстанара са 20-25 година     | - <b>180</b> бодова; |
| - подстанара са 15-20 година     | - <b>170</b> бодова; |
| - подстанара са 10-15 година     | - <b>160</b> бодова; |
| - подстанара од 5-10 година      | - <b>150</b> бодова; |
| - подстанара од 1-5 година       | - <b>140</b> бодова; |

2. Корисника просторија у привременим објектима, које се по овом Правилнику не сматрају станом - **130** бодова;

3. Корисника собе или лежаја у самачком хотелу - **110** бодова;

4. Становање код својих родитеља или родитеља брачног друга (отац, мајка, очух, маћеха, усвојилац), деде, бабе и то уколико:

Живи у породичном домаћинству - породичној кући тако да:

- сваком члану домаћинства припада до 10 m<sup>2</sup> - **100** бодова;
- сваком члану домаћинства припада од 10 m<sup>2</sup> – 15 m<sup>2</sup> - **80** бодова;

- сваком члану домаћинства припада од 15 m<sup>2</sup>– 20 m<sup>2</sup> - **60** бодова;
- сваком члану домаћинства припада преко 20 m<sup>2</sup>- **40** бодова;

5. Становање код својих родитеља или родитеља брачног друга (отац, мајка, очух, маћеха, усвојилац), деде, бабе, у стану као посебном делу стамбене зграде тако да:

- сваком члану домаћинства припада до 10 m<sup>2</sup> - **100** бодова;
- сваком члану домаћинства припада преко 10 m<sup>2</sup> - **80** бодова;

6. Корисника бесправно изграђеног објекта за чије је рушење донето правноснажно решење и рушење започето - **100** бодова;

Запослени који станује као подстанар до једне године, бодује се у претходном стамбеном статусу.

Стамбени статус доказује се уговором и другим овереним документом о праву коришћења, уговором о подстанарском односу, односно његовом изјавом да је подстанар, изјавом да нема стан односно породичну кућу, које су оверене код надлежног јавног бележника или суда, пријавом пребивалишта, односно боравишта, потврдом органа управљања стамбеном зградом потписаном од овлашћеног лица и овереном печатом стамбене зграде, уверењем управе јавних прихода да се не дужи порезом на стан или породичну кућу, признаницама о уплаћеним комуналним услугама и другим документима којима доказује присутност у коришћењу стана и сл.

Запослени или члан његовог породичног домаћинства који од дана ступања на снагу овог Правилника на било који начин, својом вољом, лиши себе својине на стану или породичној кући, односно својства закупца стана на неодређено време или корисника таквог стана, ради обезбеђења повољнијег положаја код решавања стамбене потребе, бодоваће се у стамбеном статусу који је имао до дана ступања на снагу овог Правилника.

## 2. Радни стаж

Члан 13.

Дужина радног стажа вреднује се до 160 бодова.

За сваку навршену годину радног стажа запосленом припада по 4 бода.

Под радним стажом подразумева се све време проведено у радном односу (ефективни радни стаж), које се као такав евидентира у кадровској евиденцији, односно евиденцији Фонда Пензијског и инвалидског осигурања.

Као радни стаж признаје се и остварени радни стаж са увећаним трајањем.

## 3. Степен стручне спреме радног места

Члан 14.

Према степену стручне спреме радног места, запосленом у ЈП ЕПС припада следећи број бодова:

- |  |             |
|--|-------------|
| - VII1 степен - висока стручна спрема  | 120 бодова; |
| - VI степен - виша стручна спрема      | 100 бодова; |
| - V степен стручне спреме, односно ВКВ | 90 бодова;  |
| - IV степен стручне спреме             | 80 бодова;  |

- III степен стручне спреме, односно KB 70 бодова;
- Остали запослени 60 бодова;

#### **4. Број чланова породичног домаћинства**

##### Члан 15.

За сваког члана породичног домаћинства запосленом припада по 10 бодова.

#### **5. Инвалидност и телесно оштећење**

##### Члан 16.

Инвалидност се вреднује до 20 бодова.

По основу инвалидности запосленог или члана његовог породичног домаћинства, запосленом припада следећи број бодова и то:

- Ако постоји губитак радне способности 20 бодова;
- Ако постоји преостала радна способност 10 бодова;

Телесно оштећење се вреднује до 20 бодова.

По основу телесног оштећења запосленог или члана његовог породичног домаћинства, запосленом припада следећи број бодова и то:

- За телесно оштећење 100 % - 10 бодова;
- За телесно оштећење 90 % - 9 бодова;
- За телесно оштећење 80 % - 8 бодова;
- За телесно оштећење 70 % - 7 бодова;
- За телесно оштећење 60 % - 6 бодова;
- За телесно оштећење 50 % - 5 бодова;
- За телесно оштећење 40 % - 4 бода;
- За телесно оштећење 30 % и мање - 3 бода.

Ако је до телесног оштећења дошло услед несреће на послу или професионалног обољења, број бодова из претходног става увећава се за по 5 бодова, а ако је телесно оштећење настало у оружаним акцијама и ратним дејствима после 17. августа 1990. године број бодова се увећава за по 10 бодова.

Инвалидност се доказује решењем Фонда пензијског и инвалидског осигурања, односно другог надлежног органа.

Телесно оштећење се доказује решењем Фонда пензијског и инвалидског осигурања, односно другог надлежног органа.

У случају кумулације основа из овог члана запослени може остварити бодове само по једном од наведених основа, тј. по основу који је повољнији за запосленог.

#### **V УТВРЂИВАЊЕ РЕДА ПРВЕНСТВА,ОРГАНИ И ПОСТУПАК ОДЛУЧИВАЊА**

##### Члан 17.

У поступку решавања стамбених потреба сачињава се једна или више листа реда првенства, с обзиром на начин решавања стамбене потребе, применом мерила по свим основима из овог Правилника.

Ранг листа реда првенства је променљива и усклађује се за сваку нову расподелу, са новоподнетим захтевима и насталим променама битним за утврђивање реда првенства.

Број бодова на ранг листи реда првенства утврђује се са стањем на дан који је последњи дан рока за подношење захтева по објављивању огласа.

Након овог рока ранг листа реда првенства се може променити у складу са новонасталим околностима од значаја за редослед на листи реда првенства, до доношења одлуке о решавању стамбене потребе.

Ранг листа реда првенства обухвата само оне запослене који немају решену стамбену потребу у смислу овог Правилника.

#### Члан 18.

О решавању стамбених потреба запослених у складу са овим правилником, одлучује стамбена комисија ЈП ЕПС ( у даљем тексту: стамбена комисија).

О приговорима на одлуку стамбене комисије одлучује Надзорни одбор ЈП ЕПС.

Стамбена комисија има непаран број чланова и исто толико заменика.

Стамбена комисија има свог председника и заменика председника који су чланови комисије.

Председника, његовог заменика и чланове комисије из редова запослених, водећи рачуна о организационој структури ЈП ЕПС и представника репрезентативног синдиката, бира директор ЈП ЕПС.

Стамбена комисија ради у седницама и одлучује већином гласова чланова комисије.

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

На седници стамбене комисије води се записник.

#### Члан 19.

На основу одлуке директора ЈП ЕПС, Стамбена комисија расписује оглас којим позива заинтересоване запослене да у року од 30 дана од дана објављивања огласа поднесу писани захтев за решавање стамбене потребе и одговарајуће доказе који су од значаја за утврђивање броја бодова по појединим основима и мерилима из овог Правилника.

Стамбена комисија одређује доказе које треба поднети сходно основама и мерилима из овог Правилника.

#### Члан 20.

Стамбена комисија, поступајући по захтеву запосленог, утврђује наводе и поднете доказе и по потреби врши њихову проверу, увидом на лицу места и на други начин и о томе сачињава записник, односно службену белешку.

Бодовање се неће вршити по основима по којима нису приложени одговарајући докази.

#### Члан 21.

На основу утврђеног броја бодова стамбена комисија сачињава предлог ранг листе реда првенства.

Предлог ранг листе реда првенства садржи: назив органа, правни основ на основу кога је припремљен предлог, начин решавања стамбене потребе, редни број, име и презиме подносиоца захтева, број бодова по сваком основу, укупан збир бодова по свим

основима, датум утврђивања предлога, датум јавног оглашавања, рок и начин подношења приговора.

#### Члан 22.

Стамбена комисија објављује предлог ранг листе реда првенства на начин доступан свим заинтересованим запосленим ( на огласној табли и сл.).

На предлог ранг листе реда првенства подносилац захтева може уложити приговор, у року од 15 дана од дана објављивања предлога ранг листе реда првенства.

Надзорни одбор, после провере навода у приговору и утврђеног чињеничног стања, доноси коначну ранг листу реда првенства коју стамбена комисија објављује на начин из става 1. овог члана.

Против коначне ранг листе реда првенства не може се остваривати правна заштита.

#### Члан 23.

Стамбена комисија доноси одлуку о решавању стамбене потребе запосленом које има приоритетно место на коначној ранг листи реда првенства, у складу са овим Правилником.

Одлука из става 1. овог члана садржи:

- 1) назив органа који је донео одлуку и датим доношења;
- 2) име и презиме и назив радног места запосленог коме се решава стамбена потреба;
- 3) податке о члановима његовог породичног домаћинства (име, презиме, сродство, матични број);
- 4) податке о стану ( адреса, спрат, број стана, број соба и површина), ако се стамбена потреба решава давањем стана на коришћење у закуп ;
- 5) образложење одлуке;
- 6) поука о правном леку;
- 7) друга значајна питања.

Одлуку потписује председник стамбене комисије, односно заменик.

#### Члан 24.

Одлука о решавању стамбене потребе објављује се на начин из члана 22. став 1. овог Правилника, а примерак исте доставља запосленом на које се односи, у року од 15 дана од дана њеног доношења.

Против одлуке стамбене комисије може се поднети приговор Надзорном одбору ЈП ЕПС у року од 15 дана од дана објављивања одлуке.

Надзорни одбор након разматрања и провере навода у приговору, одлуку стамбене комисије може потврдити или изменити.

Одлука донета по приговору је коначна и објављује се на начин из става 1. овог члана, а примерак исте доставља запосленом на кога се односи.

На основу коначне и правноснажне одлуке закључује се уговор о закупу стана.

Директор ЈП ЕПС овлашћује лице за потписивање уговора из става 5. овог члана.

#### Члан 25.

Ако запослени одбије да се усели у додељени стан стамбена комисија ће донети одлуку којом ће поништити раније донету одлуку и стан доделити следећем запосленом на ранг листи реда првенства.

#### Члан 26.

Стамбена комисија по истеку календарске године подноси извештај о свом раду директору ЈП ЕПС И Надзорном одбору.

### VI СТРУКТУРА СТАНА

#### Члан 27.

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

- 1) за једночлано домаћинство - гарсоњера или једноособан стан, нето корисне стамбене површине од 22м<sup>2</sup> до 30м<sup>2</sup>;
- 2) за двочлано домаћинство – једноособан, једноипособан или двособан стан, нето корисне стамбене површине од 30м<sup>2</sup> до 48м<sup>2</sup>;
- 3) за трочлано домаћинство – једноипособан, двособан или двоипособан стан, нето корисне стамбене површине од 40м<sup>2</sup> до 56м<sup>2</sup>;
- 4) за четворочлано домаћинство – двособан, двоипособан стан или трособан стан, нето корисне стамбене површине од 50м<sup>2</sup> до 64м<sup>2</sup>;
- 5) за петочлано домаћинство – двоипособан, трособан или троипособан стан, нето корисне површине од 56м<sup>2</sup> до 77м<sup>2</sup>, а максимално до 86м<sup>2</sup>.
- 6) за шесторо и веће домаћинство – трособан, троипособан или четворособан стан, нето корисне површине од 64м<sup>2</sup> до 86м<sup>2</sup>.

Запосленом се може доделити у закуп и мањи стан од стана који му припада из става 1. овог члана, ако се са тим писмено сагласи.

### VII ДАВАЊЕ СТАНА У ЗАКУП

#### Члан 28.

Запосленом који је остварио приоритетно место на листи реда првенства може се дати стан у закуп у складу са овим Правилником.

Стан се даје у закуп на 5 година.

О закупу стана на период из става 2. овог члана закључује се уговор о закупу на одређено време.

Уговор о закупу из става 3. овог члана закључује се између ЈП ЕПС (у даљем тексту: закуподавац) и запосленог, коме је стан дат на коришћење (у даљем тексту: купац) , у писаној форми.

На писани захтев закупца стана уговор о закупу се може обнављати са истим роком и под истим условима, осим у случајевима:

- ако закупцу стана пре истека периода назначеног у уговору престане радни однос код закуподавца;

- ако купац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин.



Захтев из става 5.овог члана подноси се стамбеној комисији најкасније 30 дана пре истека уговореног рока. Закупац је обавезан да уз захтев поднесе доказе из члана 12. став 3. овог Правилника, којима се утврђује да није дошло до промена услова из члана 3. овог Правилника.

Сагласност за обнављање трајања закупа у смислу става 5. овог члана даје стамбена комисија по претходној провери навода о захтеву закупца и поднетих доказа, што се регулише анексом уговора.

#### Члан 29.

Уговор о закупу стана садржи нарочито: податке о уговорним странама, назначење акта о давању стана на коришћење, податке о стану који је предмет закупа (зграда, улица, спрат, број стана, број и врста просторија у стану, површина стана), податке о члановима породичног домаћинства за које је добијен стан ( име и презиме, сродство и матични број), време трајања закупа, податке о закупнини ( износ, рок и начин плаћања, промена висине закупнине), услове и рокове за отказ уговора о закупу, одредбе о међусобним обавезама уговорних страна у вези са коришћењем и одржавањем стана, заједничких просторија и уређаја у стамбеној згради, у складу са овим Правилником и законом, датум и место закључења уговора, потпис уговорних страна и друга питања која су од значаја за овај уговорни однос.

Приликом предаје стана датог у закуп, сачињава се записник о стању у коме се стан налази, који потписују уговорне стране.

#### Члан 30.

Запосленом који је остварио приоритетно место на ранг листи реда првенства, у недостатку одговарајућег стана, може се дати на привремено коришћење неодговарајући стан, до обезбеђења одговарајућег стана по овом Правилнику.

О привременом коришћењу стана закључује се уговор о закупу на одређено време у складу са чланом 29. овог Правилника. Уговор о закупу закључује се на основу коначне и правноснажне одлуке о давању стана на привремено коришћење.

Уколико се у току трајања закупа неодговарајућег стана обезбеди одговарајући стан, исти се може дати у закуп у складу са чланом 28. овог Правилника, без поновног рангирања. Уговор о закупу стана , у том случају, закључује се на преостало време трајања закупа из уговора о закупу неодговарајућег стана из става 2. овог члана.

Запослени је дужан да преда неодговарајући стан испражњен од лица и ствари, даном пресељења у одговарајући стан.

#### Члан 31.

Стан се може дати на привремено коришћење ради чувања у случају када је против коначне одлуке покренут поступак пред судом.

На основу посебне одлуке о привременом коришћењу стана закључује се уговор о закупу на одређено време, до правноснажности одлуке из става 1. овог члана, а најдуже до рока предвиђеног чланом 28. став 2. овог Правилника.

Уговор се закључује са запосленим који је добио стан на коришћење, а ако он то не прихвати стан ће се понудити на привремено коришћење, под истим условима, следећем запосленом на ранг листи реда првенства.

Запослени је дужан да се исели из стана који користи по основу из става 2.овог члана, ако се по поништавању одлуке којом му је тај стан дат на коришћење, донесе одлука о давању тога стана другом запосленом и таква одлука постане правноснажна, осим из разлога наведених у члану 28.став 5 овог Правилника.

Ако је правноснажна судска одлука донета у корист запосленог, на његов захтев закључиће се уговор о закупу стана сходно члану 28. овог Правилника.

#### Члан 32.

Закупац је дужан да се усели у стан у року од 30 дана по закључењу уговора о закупу.

Ако се закупца стана без оправданог разлога не усели у стан у року из става 1. овог члана, уговор о закупу престаје да важи, у ком случају се стан даје следећем запосленом на ранг листи реда првенства.

По исељењу из стана запослени је дужан да преда стан ЈП ЕПС у стању у коме је примљен, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе стана.

Приликом примопредаје стана датог у закуп сачињава се записник о стању у коме се налази стан који потписују уговорне стране.

#### Члан 33.

За коришћење стана датог у закуп по чл. 28, чл. 30. и чл. 31. овог Правилника, плаћа се закупнина која се утврђује на начин прописаним овим Правилником. Закупнина се плаћа месечно и то најкасније до 15.у месецу, за протекли месец.

Месечна закупнина квадратног метра стана утврђује се тако што се тржишна вредност квадратног метра конкретног стана, из решења о утврђивању пореза на имовину физичких лица, множи са коефицијентом 0,00242.

Износ закупнине исказује се у динарској противвредности у односу на ЕВРО према званичном средњем курсу у моменту утврђивања закупнине.

Закупнина се утврђује годишње, по доношењу решења из става 2. овог члана.

До доношења решења о утврђивању пореза на имовину из става 2. овог члана, закупца плаћа закупнину у висини претходно утврђеног износа, односно аконтацију закупнине, ако се то решење доноси први пут.

Закупнину у складу са одредбама овог члана утврђује закуподавац. О промени закупнине закуподавац писмено обавештава закупца.

Закупнина се уплаћује на одговарајући рачун ЈП ЕПС.

#### Члан 34.

ЈП ЕПС може ван поступка и начина прописаног овим Правилником решити стамбену потребу члана односно чланова породичног домаћинства запосленог које је изгубило живот, као последице неређе на раду за време вршења послова свог радног места, послова по налогу непосредног руководиоца или послова ради спречавања односно отклањања непосредне опасности по живот и спречавања велике материјалне штете на уређајима и постројењима ЈП ЕПС, док је био у радном односу у ЈП ЕПС, под условом да исто нема решену стамбену потребу и запосленом који је претрпео губитак радне способности настао као последица повреде на раду.

У случају из става 1. овог члана одлуку доноси директор ЈП ЕПС уз сагласност Синдиката ЈП ЕПС.

Ако је више лица заинтересовано за решавање стамбених потреба по основу наведеном у ставу 1. овог члана, стамбена комисија ће извршити рангирање у складу са основама и мерилима из овог Правилника.

## VIII КУПОВИНА СТАНА

### Члан 35.

Запослени који користи стан по основу закупа на одређенои неодређеновреме (у даљем тексту: купац стана) овог Правилника може поднети писани захтев за куповину стана по тржишној цени (у даљем тексту: купопродајна цена) под условима из овог Правилника.

### Члан 36.

На писани захтев закупца стана на неодређено или одређено време, закуподавац ће омогућити куповину стана по купопродајној цени, у складу са овим Правилником.

Купопродајна цена се одређује у висини тржишне вредности стана, коју је утврдило Министарство финансија - Пореска управа (у даљем тексту: Пореска управа), на начин како се утврђује основица пореза на пренос апсолутних права, у периоду који претходи закључењу уговора не дужем од годину дана.

Купопродајна цена стана се исказује у еврима, према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан утврђивања, а плаћа у динарској противвредности у односу на евро према званичном средњем курсу Народне банке Србије, на дан плаћања.

Трошкове утврђивања купопродајне цене стана сноси подносилац захтева за куповину стана.

Купопродајна цена се може исплатити одједном или у једнаким месечним ратама, тако да рок отплате не може бити дужи од 20 година.

Уколико се купопродајна цена плаћа у једнаким месечним ратама, месечна рата се исказује у еврима, а плаћа у динарској противвредности евра по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања рате.

Уколико се исплата купопродајне цене врши одједном, купац је исту дужан да исплати у року од 15 дана од дана закључења уговора.

Уколико се купопродајна цена плаћа у једнаким месечним ратама, на захтев запосленог, неотплаћени дуг се може исплатити пре уговореног рока, о чему се закључује анекс уговора о купопродаји стана.

Уколико се плаћање не изврши у року наведеним у ставу 7. овог члана, уговор се раскида.

### Члан 37.

Уговор о купопродаји стана, који је предмет куповине, садржи нарочито: податке о уговорним странама, податке о индентификацији стана који је предмет куповине (број катастарске парцелена којој је саграђена зграда, број зграде, улица, спрат, број стана, број и врста просторија у стану, површина стана), висину купопродајне цене и начин плаћања (у целости или на рате), рокове плаћања, обезбеђење уговора - хипотека, услове раскида уговора, датум и место закључења уговора, потпис уговорних страна и друга питања која су од значаја за овај уговорни однос.

Уговор из става 1. овог члана, са лицем коме је стан дат у закуп на одређено и неодређено време, закључује директор ЈП ЕПС или лице које он овласти.

## **IX ДАВАЊЕ НА КОРИШЋЕЊЕ СТАНОВА ЗА СЛУЖБЕНЕ ПОТРЕБЕ**

### **Члан 38.**

Станом за службене потребе у смислу овог Правилника сматра се стан у власништву ЈП ЕПС, чије је коришћење привремено везано за вршење одређених послова, задатака, а који за те намене одреди Надзорни одбор ЈП ЕПС.

### **Члан 39.**

Службени стан даје се на коришћење на основу писаног захтева.

Одлуку о давању на коришћење службеног стана доноси директор.

Ако је више запослених поднело писани захтев за добијање службеног стана, рангирање по поднетим захтевима вршиће се у складу са основима и мерилима из овог правилника.

### **Члан 40.**

Службени стан који се даје на коришћење по правилу је гарсоњера или једнособан стан.

Изузетно, запосленом може се дати на коришћење већи службени стан од стана описаном у ставу 1. овог члана, ако га користи са члановима свог породичног домаћинства или ако у том тренутку ЈП ЕПС не располаже са станом из става 1. овог члана.

Службени стан се може дати на коришћење ненамештен, полунамештен или потпуно намештен, у оквиру стандардне опремљености.

### **Члан 41.**

Запослени који је добио на коришћење службени стан, сноси трошкове коришћења стана као што су: потрошња воде, струје, грејање и друге тошкове изазване коришћењем стана.

Запослени који је добио службени стан на коришћење дужан је да плаћа одређену накнаду која одговара висини закупнине коју плаћа купац стана за одговарајући стан.

### **Члан 42.**

На основу одлуке о давању на коришћење службеног стана закључује се уговор о привременом коришћењу тог стана, којим се у складу са овим Правилником и законом, уређују сва питања у вези са коришћењем службеног стана.

Уговор и става 1. овог члана потписују Директор ЈП ЕПС или овлашћено лице за потписивање уговора из става 1. овог члана и запослени који је добио службени стан (у даљем тексту: корисник службеног стана).

Корисник службеног стана се може уселити у службени стан даном потписивања уговора из става 1. овог члана.

О пријему службеног стана сачињава се записник који потписују уговорне стране.

Корисник службеног стана приликом усељења у службени стан потписује реверс за примљени намештај и другу опрему у стану.

### **Члан 43.**

Уговор о коришћењу службеног стана садржи нарочито:

- 1) уговорне стране;
- 2) акт о давању стана на коришћење;

- 3) податке о службеном стану ( зграда, улица и број, број стана, број просторија, површина), уређаји и опрема којима је стан опремљен и друго што је у функцији коришћења стана;
- 4) чланове породичног домаћинства са којима користи стан и њихове матичне бројеве;
- 5) обавезу и начин плаћања трошкова насталих коришћењем стана;
- 6) одредбе о међусобним обавезама уговорних страна о коришћењу и одржавању стана, у складу са овим Правилником и законом;
- 7) одредбе о коришћењу других просторија које се не сматрају станом, а дате су на коришћење заједно са станом ( гаража и сл.);
- 8) рок у коме је запослени дужан да се исели и празан стан преда у стању у којем га је примио даваоцу стана;
- 9 )место и датум закључења уговора и потписе уговорних страна.

#### Члан 44.

Уговор о коришћењу службеног стана престаје да важи даном престанка вршења одређених послова, за чије вршење је везано коришћење службеног стана, у ком случају је корисник службеног стана дужан да се исели из стана.

Уговор о коришћењу службеног стана престаје да важи ако корисник службеног стана или члан његовог породичног домаћинства, за време коришћења службеног стана, стекне у својину стан или породичну кућу или добије стан у закуп, у складу са овим Правилником, у месту из члана 2. став 3. овог Правилника.

Корисник службеног стана дужан је да се исели из службеног стана и преда га ЈП ЕПС-у у року од 30 дана од дана испуњења услова из ст.1.и 2. овог члана.

#### Члан 45.

При исељењу корисник службеног стана дужан је да преда стан ЈП ЕПС-у у стању у ком је примљен, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе стана и ствари.

Уговорне стране су дужне да заједнички писано утврде стање у коме се налази стан у време предаје.

#### Члан 46.

Корисник службеног стана може да поднесе захтев за решавање стамбене потребе у складу са овим Правилником.

## **X ДАВАЊЕ ЗАЈМОВА ЗАПОСЛЕНИМА**

#### Члан 47.

Овим Правилником уређују се услови и начин решавања стамбених потреба запослених у ЈП ЕПС, давањем зајма за куповину стана, изградњу или доградњу породичне куће, обезбеђење учешћа или депозита за добијање кредита код банке, којим запослени решава стамбену потребу свог породичног домаћинства, као и давањем зајма за побољшање услова становања.

#### Члан 48.

Право на решавање стамбених потреба имају сви запослени из члана 2. став 1. и 3. овог Правилника.

### **XI СРЕДСТВА ЗА ДАВАЊЕ ЗАЈМОВА**

#### Члан 49.

Средства за давање зајма запосленима у складу са чланом 47. овог Правилника опредељују се из средстава у висини одређеној Годишњим програмом пословања ЈП ЕПС.

Ако су средства за решавање стамбених потреба евидентирна по огранцима, техничким центрима, односно посебно за Управу ЈП ЕПС, ранг листа реда првенства се може утврдити по огранцима, техничким центрима, односно за Управу ЈП ЕПС.

О опредељивању и начину расподеле средстава одлучује Директор ЈП ЕПС, у складу са Годишњим програмом пословања.

#### Члан 50.

Запосленом се решава стамбена потреба давањем зајма, у месту запослења, односно месту које је у близини места запослења, из кога може редовним средствима јавног саобраћаја свакодневно долазити на посао и одлазити са посла.

### **XII ОСНОВИ ЗА ДАВАЊЕ ЗАЈМА И МАКСИМАЛНИ ИЗНОС ЗАЈМА**

#### Члан 51.

Зајам за стамбену изградњу запосленом се може дати за :

1. куповину стана или изградњу или доградњу породичне куће,
2. обезбеђење учешћа или депозита за добијање кредита од банке за куповину стана или изградњу или доградњу породичне куће,
3. за побољшање услова становања у стану или на породичној кући у својини.

Под побољшањем услова становања у смислу става 1. тачка 3. овог члана сматра се: адаптација, односно реконструкција, уградња нових или замена дотрајалих инсталација, конструктивних елемената, кровне конструкције и слично и извођење грађевинских и других радова ради повећања, односно побољшања енергетске ефикасности стана или породичне куће.

#### Члан 52.

Зајам за куповину стана или изградњу или доградњу породичне куће запосленом се може дати највише до 20% од износа тржишне вредности стана односно одговарајуће породичне куће, у месту из чл. 2 став 3. овог Правилника.

Зајам за обезбеђење учешћа или депозита за добијање кредита од банке за куповину стана или изградњу или доградњу породичне куће запосленом се може дати до износа учешћа, односно депозита, према условима банке за давање кредита у односу на

тржишну вредност одговарајућег стана, односно премеру и предрачуну вештака одређене струке за породичну кућу у месту из чл. 2 став 3. овог Правилника, а максимално до 20% од вредности стана односно породичне куће.

Зајам за побољшање услова становања се може дати до износа тржишне цене материјала или радова из чл. 52. став 2. овог Правилника, а максимално до 5.000 ЕУР.

Рок за отплату зајма из става 1, става 2. и става 3. овог члана може бити најдуже 10 година, почев од дана закључења уговора о зајму.

Ако би давањем максималног износа зајма из става 1. до става 3. овог члана, запосленом месечна рата отплате зајма износила више од 1/3 зараде према последњем познатом податку на дан истека рока за подношење пријава за давање зајма, максимални износ зајма који се може дати запосленом се умањује до износа којим се месечна рата отплате зајма своди на највише 1/3 зараде.

Под зарадом запосленог, у смислу става 5. овог члана, сматра се зарада за обављени рад и време проведено на раду, без дела зараде за радни учинак и без пореза и доприноса који се плаћају на зараде.

Давањем зајма за решавање стамбене потребе у максималном износу утврђеном овим Правилником, сматра се да је запослени трајно решио стамбене потребе свог породичног домаћинства, што се посебно уређује уговором о давању зајма.

Одговарајућим станом сматра се стан из члана 27. овог Правилника.

### **XIII УСЛОВИ ЗА РЕШАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА ДАВАЊЕМ ЗАЈМА ЗА СТАМБЕНУ ИЗГРАДЊУ И ПОБОЉШАЊА УСЛОВА СТАНОВАЊА**

#### **Члан 53.**

Право на решавање стамбене потребе давањем зајма за куповину стана, за обезбеђење учешћа или депозита за добијање кредита од банке за куповину стана и изградњу куће има запослени који је без стана.

Сматра се да је запослени без стана ако он или члан његовог породичног домаћинства немају у својини стан или породичну кућу, односно ако је он или члан његовог породичног домаћинства закупац стана у својини ЈП ЕПС.

Својином на стану или породичној кући, у смислу става 2. овог члана, сматра се и сусвојина.

Право на решавање стамбене потребе давањем зајма за побољшање услова становања има запослени ако је он или члан његовог породичног домаћинства власник неодговарајућег стана или породичне куће у смислу члана 7. овог Правилника, који захтевају побољшање услова становања.

Под побољшањем услова становања подразумева се извођење радова у смислу члана 52. став 2. овог Правилника којима се обезбеђују услови становања.

Ако је запослени или члан његовог породичног домаћинства искористио максимални износ стамбеног зајма за куповину, изградњу или догадњу, адаптацију или реконструкцију стана или породичне куће, у складу са овим Правилником, сматра се запосленим који има решену стамбену потребу, у складу са чл. 3 овог Правилника, независно од разлога због којих је остао без стана, односно породичне куће.

#### **Члан 54.**

Ако је више чланова породичног домаћинства запослено у ЈП ЕПС, право на зајам може остварити само један запослени.

#### **XIV ОСНОВИ И МЕРИЛА ЗА УТВРЂИВАЊЕ РЕДА ПРВЕНСТВА**

##### **Члан 55.**

По захтевима запослених за давање зајма за решавање стамбених потреба, утврђује се ранг листа реда првенства по основама и мерилима у складу са одредбама чланова главе IV. овог Правилника.

##### **Члан 56.**

У поступку решавања стамбених потреба давањем зајма за стамбену изградњу и побољшање услова становања, примењују се одредбе чланова главе V. овог Правилника.

##### **Члан 57.**

Стамбена комисија доноси одлуку о решавању стамбене потребе давањем зајма запосленом које има приоритетно место на коначној ранг листи реда првенства, према начину за који се определио, у складу са овим Правилником.

Одлука из става 1. овог члана саржи нарочито:

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

Одлуку потписује председник стамбене комисије, односно заменик.

##### **Члан 58.**

Одлука о решавању стамбене потребе објављује се на начин из члана 22. став 1. овог Правилника, а примерак исте доставља запосленом на које се односи, у року од 15 дана од дана њеног доношења.

Против одлуке стамбене комисије може се поднети приговор Надзорном одбору ЈП ЕПС, у року од 15 дана од дана објављивања одлуке.

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

Одлука донета по приговору је коначна и објављује се на начин из става 1. овог члана, а примерак исте доставља лицу на које се односи.

На основу коначне и правноснажне одлуке закључује се уговор о зајму.

Директор ЈП ЕПС овлашћује лице за потписивање уговора из става 5. овог члана.

##### **Члан 59.**



Уговор о зјаму који закључују давалац зајма и запослени садржи следеће битне елементе:

1. уговорне стране и датум закључења уговора;
2. назначење акта о давању зајма;
3. намену одобреног зајма;
4. износ зајма;
5. време и начин коришћења зајма;
6. начин, рок, почетак отплате зајма и висину рате
7. почетак и динамику коришћења зајма;
8. изјаву зајмопримца да је сагласан да се висина месечнерате, одбија од зараде за обављени рад и време пороведено на раду и без дела зараде за радни учинак и без пореза и доприноса који се плаћају на зараду;
9. услове и начин престанка уговора о зајму;
10. одредбе о ступању уговора на снагу;
11. друго од значаја за регулисање узајаманих односа зајмодавца и зајмопримца у складу са овим Правилником и Законом о облигационим односима, као и осталим позитивним прописима.

#### Члан 60.

Ако запослени одустане од захтева за давање зајма или одбије да закључи уговор о давању зајма, односно не закључи уговор у остављеном року за достављање документације, у складу са овим Правилником, стамбена комисија доноси одлуку којом се донета одлука о давању зајма том запосленом ставља ван снаге и доноси одлуку о давању зајма следећем, односно следећим запосленима према редоследу на ранг листи.

## **XVI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

#### Члан 61.

Поступак за решавање стамбене потребе, по коме до дана ступања на снагу овог Правилника није донета коначна одлука, спроводи се по одредбама овог Правилника.

#### Члан 62.

Уколико је закупац стана на период од 5 година, бивши запослени, који је у међувремену остварио правно на пензију, има право да поднесе захтев за обнављање уговора о закупу на нови период од 5 година.

Закупац из става 1 овог члана, је обавезан да уз захтев поднесе доказе из члана 12. овог Правилника којима се утврђује да није дошло до промене услова из члана 9. овог Правилника.

У случају смрти закупца, право на подношење захтев за обнављање уговора о закупу имају чланови породичног домаћинства који су са закупцем становали у истом стану по следећем редоследу: брачни друг, дете рођено у браку, ван брака, усвојено, пасторчад, а ако у стану није остао нико од ових чланова породичног домаћинства то право имају родитељи закупца, родитељи његовог брачног друга или лице које је закупац било дужно да издржава на основу правноснажне одлуке надлежних органа, под условом да је становао у истом стану и нема решену стамбену потребу.

Подносилац овог захтева дужан је да поднесе доказе из члана 9. Овог Правилника.

#### Члан 63.

Бивши запослени ЈП ЕПС који су сада запослени у Оператеру дистрибутивног система “ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, који су право закупа остварили у ЈП ЕПС, имају право

да поднесу ЈП ЕПС захтев за обнављање уговора о закупу на нови период од 5 година у складу са одредбама овог Правилника.

Закупац је обавезан да уз захтев поднесе доказе из члана 12.овог Правилника којима се утврђује да није дошло до промене услова из члана 9. овог Правилника.

Право на куповину стана по одредбама овог Правилника припада и бившем запосленом ЈП ЕПС, који је сада запослен у Оператеру дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, који је право закупа стекао за време трајања радног односа у ЈП ЕПС и чији уговор о закупу није истекао, као и у случају када је уговор о закупу обновљен у складу са одредбама овог Правилника.

#### Члан 64.

Послодавац ћеузсагласност Синдиката, посебним актом уредити услове и начин изградње станова по субвенционисаним условима, као и начин расподеле тако изграђених станова.

#### Члан 65.

Овај Правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања на огласним таблама у пословим зградама у седишту ЈП ЕПС, огласним таблама на адреси огранака ЈП ЕПС и огласним таблама на адреси техничких центара ЈП ЕПС.

В.Д. ДИРЕКТОРА  
МИЛОРАД ГРЧИЋ