

Na temelju čl. 96. i čl. 127. Statuta Nezavisnog sindikata znanosti i visokog obrazovanja i Odluka Upravnog vijeća donesenih na sjednicama 14. rujna 2017. godine, 26. rujna 2018. godine, 16. rujna 2024. godine i 6. veljače 2025. godine, Upravno vijeće dana 6. veljače 2025. godine donosi

PRAVILNIK O UVJETIMA KUPNJE STANOVA U PROJEKTIMA STANOGRADNJE ZA ČLANOVE NEZAVISNOG SINDIKATA ZNANOSTI I VISOKOG OBRAZOVANJA

Članak 1.

- 1) Ovim Pravilnikom o uvjetima kupnje stanova u projektima stanogradnje za članove Nezavisnog sindikata znanosti i visokog obrazovanja (dalje: Pravilnik) uređuju se osnovni uvjeti pod kojima članovi Nezavisnog sindikata znanosti i visokog obrazovanja (dalje: Sindikat) mogu ostvariti pravo na kupnju stana po uvjetima povoljnijim od tržišnih te kriteriji za sastavljanje liste prvenstva kojom se utvrđuje redoslijed kojim članovi mogu ostvariti to pravo.
- 2) U svrhu osiguravanja članovima mogućnosti kupnje stanova po povoljnijim uvjetima Sindikat surađuje s gospodarskim subjektima koji obavljaju djelatnost građenja stambenih objekata, posredovanja u prometu nekretninama i prodaje nekretnina.
- 3) Povoljniji uvjeti kupnje od tržišnih sastoje se u odobrenju popusta od strane prodavatelja u odnosu na tržišnu cijenu stana. Iznos popusta definira se za svaki pojedini projekt stanogradnje, a određuje ga gospodarski subjekt iz stavka 2. ovog članka i o tome pravovremeno obavještava Sindikat.
- 4) Za svaki pojedini projekt stanogradnje određuje se ukupan broj stanova dostupnih za kupnju članovima po povoljnijim uvjetima.
- 5) Sindikat ni na koji način nije povezan s ugovaranjem ostalih uvjeta kupoprodaje između člana i prodavatelja stana niti je stranka predugovora i ugovora o kupoprodaji.

Članak 2.

- 1) Informacije o svakom pojedinom projektu stanogradnje u kojem članovi mogu ostvariti pravo na kupnju stana po povoljnijim uvjetima kao i visina popusta objavljuju se na web stranicama Sindikata i gospodarskih subjekata koji kao partneri Sindikata sudjeluju u projektu stanogradnje.

Članak 3.

- 1) Pravo na kupnju stana po povoljnijim uvjetima može ostvariti svaki član Sindikata koji ispunjava sljedeće uvjete:
 - a) punopravni je član Sindikata sukladno Pravilniku o članstvu te je do trenutka slanja prijave proveo u sindikalnom članstvu najmanje 20 godina,
 - b) član Sindikata ni njegov izvanbračni partner, supružnik i neformalni životni partner u svom vlasništvu nemaju stan odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život,

- c) član do sada nije realizirao kupnju stana koristeći mogućnost kupnje po povoljnijim uvjetima temeljem članstva u Sindikatu.
- 2) Član Sindikata može kupiti stan isključivo na svoje ime.
 - 3) Uz ostalu dokumentaciju koju će Sindikat zatražiti od članova, a kojom član potvrđuje ispunjavanje uvjeta, svaki član dužan je Sindikatu uz prijavu priložiti i Izjavu o motivima kupnje stana.

Članak 4.

- 1) Na okolnost ispunjavanja uvjeta članstva u Sindikatu u trajanju od najmanje 20 godina, Sindikat izdaje suglasnost kojom se članu dopušta sklapanje predugovora odnosno ugovora o kupnji stana.
- 2) Iznimno od uvjeta iz čl. 3. st. 1. toč. a. ovog Pravilnika, pravo na povoljniju kupnju stana član može ostvariti i prije ostvarenja uvjeta od 20 godina članstva u Sindikatu, no u tom slučaju uvjet godina članstva mora biti naknadno zadovoljen.

U tu svrhu član je obavezan sklopiti trostrani sporazum sa Sindikatom i prodavateljem stana kojim se obvezuje da će po kupnji stana ostati član Sindikata najmanje onoliko koliko je potrebno da ispuni uvjet od 20 godina članstva.

- 3) Trostranim sporazumom iz stavka 2. ovog članka uredit će se međusobni imovinsko-pravni odnosi stranaka za slučaj prestanka članstva u Sindikatu prije ispunjenja naknadnog uvjeta od ukupno 20 godina članstva na način da će se član obvezati na ime vraćanja neosnovano stečene koristi platiti Sindikatu novčanu protuvrijednost popusta ostvarenog prilikom kupnje. U svrhu osiguranja predmetne tražbine član će Sindikatu predati zadužnicu i/ili izjavu o zapljeni po pristanku dužnika.
- 4) Isključiva svrha i cilj propisivanja uvjeta od 20 godina članstva u Sindikatu jest sprječavanje zloupotrebe stjecanja popusta na ime sindikalnih članskih prava te osiguranje da se projekti stambenog zbrinjavanja realiziraju u odnosu na trajne članove Sindikata.
- 5) Član neće biti terećen za popust koji mu je odobren prilikom kupnje stana u slučaju ranijeg iščlanjenja zbog umirovljenja ili smrti člana.
- 6) Iznimno, član neće biti terećen za popust za slučaj ranijeg iščlanjenja i u drugim, posebno opravdanim slučajevima (primjerice u slučaju prestanka radnog odnosa zbog zaposlenja na drugom radnom mjestu izvan sustava znanosti i visokog obrazovanja), o čemu će u svakom pojedinom slučaju, uzevši u obzir sve okolnosti slučaja, odlučiti Upravno vijeće.
- 7) U slučaju iščlanjenja, bivši član je dužan u roku od 30 dana od dana iščlanjenja obavijestiti Sindikat o razlozima iščlanjenja kako bi Upravno vijeće donijelo odluku o tome hoće li član biti terećen za iznos odobrenog popusta.

Članak 5.

- 1) Upravno vijeće imenuje Komisiju nadležnu za provedbu kupnje stanova po povoljnijim uvjetima (dalje: Komisija) za sve projekte stanogradnje, sve do donošenja drugačije odluke Upravnog vijeća.
- 2) Komisiju čini pet (5) članova (tri (3) člana iz redova viših tijela Sindikata koje predlaže Upravno vijeće i dva (2) člana iz redova Tajništva koje imenuje glavni tajnik Sindikata).
- 3) Član Komisije ne može sudjelovati i odlučivati u sljedećim postupcima odobravanja povoljnije kupnje stana:
 - a) u kojima je član Komisije u svoje ime podnio zahtjev Sindikatu za ostvarivanjem prava na povoljniju kupnju stana,

- b) u kojima je zahtjev Sindikatu za ostvarivanjem prava na povoljniju kupnju stana podnio član obitelji člana Komisije,
 - c) u svim drugim slučajevima mogućeg postojanja sukoba interesa a o kojem postojanju sukobu interesa posebnom odlukom odlučuje Upravno vijeće.
- 4) U svim slučajevima postojanja sukoba interesa iz st. 3. ovoga članka Upravno vijeće imenuje novoga člana.
 - 5) Član obitelji člana Komisije u smislu ovog Pravilnika je bračni ili izvanbračni drug člana Komisije, njegovi srodnici po krvi u uspravnoj lozi, braća i sestre te posvojitelj, odnosno posvojenik člana Komisije.
 - 6) Upravno vijeće Sindikata može odlučiti i o drugačijem sastavu Komisije.

Članak 6.

- 1) Po proteku roka za zaprimanje prijava zainteresiranosti od strane članova, Komisija utvrđuje listu prvenstva prijavljenih članova za pojedini projekt stanogradnje koji zadovoljavaju uvjete za ostvarivanje prava na kupnju stana po povoljnijim uvjetima iz članka 3. i 4.
- 2) Lista prvenstva utvrdit će se na način da prednost prilikom kupnje stana imaju oni članovi koji kupuju stan u mjestu svog prebivališta ili mjestu rada.
- 3) Nakon rangiranja članova koji kupuju stan u mjestu svog prebivališta ili mjestu rada sukladno stavku 2. ovoga članka, u nastavku liste prvenstva rangiraju se preostali članovi i to na način da prednost imaju članovi Regionalnog vijeća u kojem se konkretan projekt stanogradnje razvija.
- 4) Članovi koji zadovoljavaju iste kriterije prednosti rangiraju se prema vremenskom redoslijedu učlanjenja u Sindikat, pri čemu prednost imaju članovi koji su dulje u Sindikatu.

Članak 7.

- 1) Upravno vijeće može za pojedini projekt stanogradnje unutar ukupnog broja stanova dostupnih za kupnju po povoljnijim uvjetima odrediti broj stanova za kupnju kojih prednost imaju članovi s prebivalištem ili mjestom rada u drugim gradovima u kojima nema stanogradnje i u kojima nije planirana stanogradnja, a broj stanova ovisit će o kvoti stanova koju Sindikat ima na raspolaganju u pojedinom projektu.

Članak 8.

- 1) Komisija zadržava pravo diskrecijskom odlukom izmijeniti listu prvenstva iz čl. 6. ako iz Izjave iz čl. 3. st. 3. proizlazi da postoje posebno opravdani razlozi i/ili okolnosti, koji se procjenjuju za svaki pojedini slučaj, a temeljem kojih se može odlučiti da članu pripadne pravo kupnje stana po povoljnijim uvjetima neovisno o redoslijedu tog člana na listi prvenstva.
- 2) Komisija zadržava pravo da po potrebi diskrecijskom odlukom odluči o slučajevima koji nisu predviđeni ovim Pravilnikom.

Članak 9.

- 1) Nakon kreiranja liste prvenstva sukladno čl. 6. ovog Pravilnika, Tajništvo Sindikata obavještava sve prijavljene članove o statusu njihove prijave odnosno njihovom redoslijedu na listi prvenstva

te s obzirom na ukupni broj dostupnih stanova utvrđuje popis članova koji mogu ostvariti pravo na kupnju stana po povoljnijim uvjetima koji dostavlja gospodarskom subjektu iz čl. 1. st. 2. ovog Pravilnika u svrhu realizacije kupoprodaje.

- 2) Sva daljnja komunikacija vezana uz realizaciju kupoprodaje stana odvija se neposrednim kontaktom između članova koji su ostvarili pravo na povoljnost i prodavatelja odnosno gospodarskog subjekta iz čl. 1. st. 2. ovog Pravilnika.
- 3) Prodavatelj će obavijestiti Sindikat o realiziranim odnosno nerealiziranim kupoprodajama u kojem slučaju će Sindikat dostaviti popis dodatnih članova koji sukladno listi prvenstva mogu ostvariti pravo na kupnju stana po povoljnijim uvjetima.

Članak 10.

- 1) Izmjene i dopune ovog Pravilnika donosi Upravno vijeće, a iznimno, u slučaju kada zbog hitnosti nije moguće čekati sjednicu Upravnog vijeća, izmjene i dopune mogu donijeti predsjednik Upravnog vijeća i predsjednik Velikog vijeća na prijedlog Tajništva, o čemu su na sljedećoj sjednici dužni obavijestiti Upravno vijeće.

Članak 11.

- 1) Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja na sjednici Upravnog vijeća.

U Zagrebu, 6. veljače 2025. godine

Predsjednica Upravnog vijeća:

prof. dr. sc. Ivana Dražić Lutilsky

