

**"CRNOGORSKI FOND ZA SOLIDARNU
STAMBENU IZGRADNJU" D.O.O.**

Broj 01-161/5
Podgorica, 03.04. 2023.god.

„Crnogorski fond za solidarnu
stambenu izgradnju“ doo Podgorica
ul. Zmaj Jovina broj 38
E mail adresa: cfssi@cfssi.me
web adresa : www.cfssi.me

Statut
„Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“
DOO Podgorica

Podgorica, 03.04.2023. godine

Na osnovu člana 271 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG" br.65/20 od 03.07.2020.godine), člana 19 stav 1 tačka 1 Statuta Društva „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ broj 01-1069/2 od 26.11.2021.godine Skupština "Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju" DOO donosi

STATUT **« Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju» D.O.O.**

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovim Statutom uređuje se:

Naziv i oblik Društva i sjedište Društva,
Pretežna i ostale djelatnosti Društva,
Osnovni kapital i udjeli članova društva,
Prava osnivača i članova Društva,
Izbor , opoziv i djelokrug organa Društva,
Zastupanje, predstavljanje društva i punomoćnici
Vrsta i obim odgovornosti društva i članova Društva,
Ovlašćenja društva u pravnom prometu sa trećim licima,
Utvrđivanje i raspodjela prihoda,gubici i pokriće gubitaka,
Pečat i štambilj Društva,
Zaštita životne sredine,
Kontrola aktivnosti Društva,
Evidencije Društva,
Restrukturiranje i prestanak društva,
Fondovi Društva
Ostala pitanja od značaja za rad društva i medjusobne odnose članova Društva.

NAZIV I OBLIK DRUŠTVA I SJEDIŠTE DRUŠTVA

Naziv Društva

Član 2

Puni naziv Društva je:
"CRNOGORSKI FOND ZA SOLIDARNU STAMBENU IZGRADNJU" Društvo sa ograničenom odgovornošću za udruživanje sredstava i promet stambenim i poslovnim prostorom, Podgorica, Zmaj Jovina broj 38.

Skraćeni naziv Društva je: "CRNOGORSKI FOND ZA SOLIDARNU STAMBENU IZGRADNJU" DOO.

Član 3

Naziv Društva na stranom jeziku predstavlja autentični prevod naziva Društva sa crnogorskog jezika.

Naziv Društva na stranom jeziku glasi: "Montenegrin Fund for Solidarity Housing Development".

Adresa elektronske poste Društva je cfssi@cfssi.me

Član 4

Društvo može imati svoj zaštitni znak i svoj logotip.

Skupština Društva odlučuje o izgledu zaštitnog znaka i logotipa koji se štite kod nadležnog organa.

Oblik Društva

Član 5

Društvo je organizovano kao društvo sa ograničenom odgovornošću.

Sjedište

Član 6

Sjedište društva je u Podgorici, "Zmaj Jovina broj 38", što je i adresa za prijem službenih dopisa Društva.

O promjeni sjedišta Društva odlučuje Skupština društva.

PRETEŽNA I OSTALE DJELATNOSTI DRUŠTVA

Član 7

Pretežna djelatnost Društva:

41.10. Razrada građevinskih objekata

Ostale djelatnosti Društva:

16.21 Proizvodnja furnira i ploča od drveta

16.22 Proizvodnja parketa

16.23 Proizvodnja ostale građevinske stolarije i elemenata

16.24 Proizvodnja drvene ambalaže

23.61 Proizvodnja proizvoda od betona namijenjenog za građevinarstvo

23.62 Proizvodnja proizvoda od gipsa namijenjenog za građevinarstvo

23.63 Proizvodnja svježeg betona

23.64 Proizvodnja maltera

23.65 Proizvodnja proizvoda od cementa s vlaknima

23.69 Proizvodnja ostalih proizvoda od betona, gipsa i cementa

25.11 Proizvodnja metalnih konstrukcija i djelova konstrukcija
25.12 Proizvodnja metalnih vrata i prozora
25.72 Proizvodnja brava i okova
41.20 Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
42.11 Izgradnja puteva i autoputeva
42.12 Izgradnja željezničkih pruga i podzemnih željeznica
42.13 Izgradnja mostova i tunela
42.21 Izgradnja cjevovoda
42.22 Izgradnja električnih i telekomunikacionih vodova
42.91 Izgradnja hidro objekata
42.99 Izgradnja ostalih građevina, na drugom mjestu nepomenutih
43.11 Rušenje objekata
43.12 Pripremna gradilišta
43.13 Ispitivanje terena bušenjem i sondiranjem
43.21 Postavljanje električnih instalacija
43.22 Postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, klimatizacionih sistema i sistema za grijanje
43.29 Ostali instalacioni radovi u građevinarstvu
43.31 Malterisanje
43.32 Ugradnja stolarije
43.33 Postavljanje podnih i zidnih obloga
43.34 Bojenje i zastakljivanje
43.39 Ostali završni radovi
43.91 Krovni radovi
43.99 Ostali nepomenuti specifični građevinski radovi
46.13 Posredovanje u prodaji drvne građe i građevinskog materijala
46.62 Trgovina na veliko alatnim mašinama
46.63 Trgovina na veliko rudarskim i građevinskim mašinama
46.73 Trgovina na veliko drvetom, građevinskim materijalom i sanitarnom opremom
46.74 Trgovina na veliko metalnom robom, instalacionim materijalima, opremom i priborom za grijanje
46.90 Nespecijalizovana trgovina na veliko
52.10. Skladištenje
55.10 Hoteli i sličan smještaj
55.20 Odmarališta i slični objekti za kraći boravak
55.30 Djelatnost kampova, auto-kampova i kampova za turističke prikolice
55.90 Ostali smještaj
56.10 Djelatnost restorana i pokretnih ugostiteljskih objekata
56.21 Katering (dostava pripremljene hrane)
56.29 Ostale usluge pripremanja i posluživanja hrane
56.30 Usluge pripremanja i posluživanja pića
64.91 Finansijski lizing
68.10 Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina
68.20 Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima
68.31 Djelatnost agencija za nekretnine
68.32 Upravljanje nekretninama uz naknadu

69.20 Računovodstveni, knjigovodstveni i revizorski poslovi i poresko savjetovanje
70.10 Upravljanje privrednim subjektom
70.21 Djelatnost komunikacija i odnosa sa javnošću
70.22 Konsultantske aktivnosti u vezi sa poslovanjem i ostalim upravljanjem
71.11 Arhitektonska djelatnost
71.12 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
71.20 Tehničko ispitivanje i analize
73.11 Djelatnost reklamnih agencija
73.12 Medijsko predstavljanje
73.20 Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnjenja
74.90 Ostale stručne, naučne i tehničke djelatnosti
77.21 Iznajmljivanje i lizing opreme za rekreaciju i sport
77.32 Iznajmljivanje i lizing mašina i opreme za građevinarstvo
77.33 Iznajmljivanje i lizing kancelarijskih mašina i kancelarijske opreme (uključujući kompjutere)
77.39 Iznajmljivanje i lizing ostalih mašina, opreme i materijalnih dobara
82.30 Organizovanje sastanaka i sajmova
93.29 Ostale zabavne i rekreativne djelatnosti.

Društvo posluje u okviru svih djelatnosti iz stava 1 ovog člana, u unutrašnjem i spoljnotrgovinskom prometu, a naročito: izvodjenje investicionih radova u inostranstvu, ustupanje investicionih radova u zemlji, usluge koje su u vezi sa međunarodnim trgovinom i transportom (međunarodna špedicija, skladištenje, aerodromske usluge u transportu i sl.), posredovanje i zastupanje (zastupanje stranih lica osim advokatskog) u prometu robe i usluga, ugostiteljske i turističke usluge, turistička putovanja u inostranstvo, kongresno i zdravstveno rekreativni turizam, saobraćajne usluge u međunarodnom turističkom prometu, usluge međunarodnog transporta robe i putnika i sve druge djelatnosti određene ovim Statutom.

Društvo obavlja djelatnost na teritoriji Crne Gore, i na području koje je određeno kao područje slobodne zone u skladu sa pozitivnim propisima.

O promjeni djelatnosti Društva odlučuje skupština društva.

OSNOVNI KAPITAL I UDJELI ČLANOVA DRUŠTVA

Član 8

Osnovni kapital Društva čini kapital Saveza Sindikata Crne Gore, Vlade Crne Gore i Sindikalne organizacije Pivare „Trebjesa“, A.D Nikšić, tako da je struktura osnivačkog kapitala- udjela sljedeća:

Član Društva:

SAVEZ SINDIKATA CRNE GORE, na ime postojećih sredstava svog udjela u osnovnom kapitalu Društva u iznosu od 176.080,00 eura, ima vlasnički udio od 46,51 %;

Član Društva:

VLADA CRNE GORE, na ime postojećih sredstava svog udjela u osnovnom kapitalu Društva u iznosu od 176.080,00 eura, ima vlasnički udio 46,51%;

Član Društva:

Sindikalna organizacija Pivare „Trebjesa“, A.D Nikšić na ime postojećih sredstava svog udjela u osnovnom kapitalu Društva u iznosu od 26.412 eura, ima vlasnički udio 6,98 %.

Kapital Društva se može umanjiti ili uvećati u skladu sa zakonom i odredbama ovog Statuta.

Član 9

Članovi društva posebnim ugovorom mogu se dogovoriti o pitanjima dopunskih činidbi i sporednih činidbi.

PRAVA OSNIVAČA I ČLANOVA DRUŠTVA

Član 10

Članovi Društva imaju pravo da:

- upravljaju Društvom ili učestvuju u upravljanju u skladu sa Zakonom i Statutom Društva i drugim propisima Društva;
- učestvuju u raspodjeli dobiti srazmjerno svom udjelu u osnovnom kapitalu u skladu sa Zakonom, Statutom Društva i drugim propisima Društva;
- učestvuju u raspodjeli neto imovine Društva poslije njegovog prestanka sa radom;
- ostala prava u skladu sa Zakonom, Statutom Društva i drugim propisima Društva.

Pristupanje

Član 11

Društvo je otvoreno za pristup novih članova Društva, o čemu jednoglasno odlučuju članovi Društva preko Skupštine društva

Sa članovima Društva koji pristupaju Društvu zaključuje se Ugovor o pristupanju Društvu, kojim se bliže uređuju međusobna prava i obaveze novih članova Društva.

Istupanje

Član 12

Član Društva može istupiti iz Društva u skladu sa Zakonom .
O istupanju člana Društva Odluku donosi Skupština društva u skladu sa Zakonom.

Isključenje

Član 13

Član društva može izgubiti svojstvo Člana Društva ako ne izvršava obaveze koje ima kao član Društva shodno Zakonu i Statutu Društva.

Odluku o gubitku svojstva Člana Društva donosi Skupština Društva uz prethodnu saglasnost većine članova društva.

Isključenje člana društva vrši se u skladu sa Zakonom.

Prenos udjela

Član 14

Prenos udjela vrši se u skladu sa Zakonom.

IZBOR, OPOZIV I DJELOKRUG ORGANA DRUŠTVA

Organi

Član 15

Organi Društva su:

- 1) Skupština Društva i
- 2) Izvršni direktor

Društvom upravljaju članovi Društva.

Skupština društva

Član 16

Najviši organ upravljanja Društva je Skupština Društva.

Skupštinu cine predstavnici Članova društva.

Skupština Društva ima tri člana.

Svaki član društva (SSCG, Vlada CG i Sindikalna organizacija Pivare „Trebjesa“, A.D Nikšić) imenuje po jednog člana Skupštine društva .

Mandat člana Skupštine traje četiri godine .

Broj mandata nije ograničen .

Skupština Društva je dužna da po završetku svake poslovne godine, najkasnije do 31. jula tekuće za prethodnu godinu podnosi izvještaj o radu članovima društva (o finansijskom stanju društva, uskladenosti poslovanja sa zakonom i aktima, revizorskim izvještajima, sticanju sopstvenih udjela, rezultatima poslovanja društva i ukupnoj finansijskoj poziciji kojoj se društvo nalazi i sl)

Član 17

Skupština bira Predsjednika na prvoj sjednici .

Predsjednik Skupštine bira iz redova članova Skupštine, na period od četiri godine.

Član 18

Skupština upravlja i vodi poslove društva i vrši nadzor nad tekućim poslovanjem, koje povjerava Izvršnom direktoru Društva.

Svi članovi Skupštine odgovaraju za štetu pričinjenu društvu, ukoliko šteta nastane kao posledica donijete odluke Skupštine.

Odgovornost može biti solidarna ili pojedinačna.

Ako se u postupku za naknadu štete utvdi da je za štetu odgovorno više članova Skupštine , članovi Skupštine odgovaraju solidarno.

Ako šteta nastane kao posledica odluke Skupštine za štetu odgovaraju članovi Skupštine koju su za nju glasali.

Za slučaj iz stava 5 ovog člana, član Skupštine koji nije prisustvovao sjednici Skupštine na kojoj je donijeta odluka i za tu odluku nije glasao na drugi način, odgovoran je za štetu, ako u roku od 8 dana od dana saznanja za njeno donošenje nije istakao pisani prigovor na istu.

Član 19

Nadležnosti Skupštine su:

- 1) Donosi Statut i vrši izmjene i dopune Statuta;
- 2) Utvrdjuje poslovnu politiku;
- 3) Usvaja godišnje finansijske iskaze i izvještaje revizora ukoliko su iskazi bili predmet revizije i usvaja izvještaj o poslovanju Društva i Izvještaj o reviziji poslovanja;
- 4) Odlučuje o raspodjeli dobiti i pokriću gubitaka uključujući i određivanje dana sticanja prava prava na učešćeu dobiti dana isplate učešća u dobiti;

- 5) Odlučuje o povećanju i smanjenju osnovnog kapitala i odlučuje o prenosu udjela uz saglasnost članova Društva i sticanju sopstvenih udjela ;
- 6) Imenuje likvidacionog upravnika;
- 7) Odlučuje o statusnim promjenama, promjeni oblika Društva, promjeni osnovne djelatnosti, promjeni firme i prestanku Društva;
- 8) Odlučuje o dobrovoljnoj likvidaciji, restrukturiranju i podnošenju predloga za pokretanje stečajnog postupka od strane društva;
- 9) Imenuje i razrješava izvršnog direktora Društva;
- 10) Nadzire rad Izvršnog direktora;
- 11) Daje prokuru;
- 12) Odlučuje o pokretanju postupka i davanju punomoćja za zastupanje društva u sporu sa prokuristom, kao i u sporu sa Izvršnim direktorom;
- 13) Odlučuje o pokretanju postupka i davanju punomoćja za zastupanje društva u sporu sa članom društva;
- 14) Odobrava ugovor o pristupanju novog člana društva i daje saglasnost na prenos udjela trećem licu;
- 15) Odobrava procjenu nenovčano uloga;
- 16) Odlučuje o ostvarivanju zahtjeva Društva prema izvršnom direktoru u vezi sa naknadom štete, nastale pri osnivanju Društva ili vođenju poslova;
- 17) Donosi odluku o raspolaganju imovinom društva (kupovini, zakupu, zamjeni, sticanju ili na drugi način raspolaganju imovinom društva) ;
- 18) Odlučuje o osnivanju drugih društava ili ulaganju kapitala u druga društva;
- 19) Odlučuje o istupanju člana društva i pokretanju spora za isključenje člana društva;
- 20) Odlučuje o isključenju člana društva;
- 21) Odlučuje o izdavanju obveznica, odnosno zamjeni tih obveznica ili drugih zamjenljivih hartija od vrijednosti;
- 22) Na zahtjev izvršnog direktora Društva razmatra pitanja iz njegove nadležnosti koja se odnose na poslovanje društva;
- 23) Stara se o kontroli finansijskog poslovanja društva;
- 24) Odlučuje o promjeni naziva i sjedišta Društva;
- 25) Na predlog Izvršnog direktora donosi odluke o zaključenju ugovora u vezi sa upravljanjem Društva i izvršavanjem drugih obaveza za potrebe Društva;
- 26) Zaključuje ugovor o radu sa izvršnim direktorom Društva;
- 27) Odlučuje o davanju jemstva ili odobravanju depozita;
- 28) Donosi odluku o usvajanju investicionog Plana Društva;
- 29) Daje smjernice Izvršnom direktoru za ostvarivanje poslovne politike; ,

- 30) Daje saglasnost na ugovore koje zaključuje Izvršni direktor, a koji prelaze iznos od 30.000,00 eura;
- 31) Odlučuje o uvećanju ili smanjenju troškova rada Fonda ;
- 32) Odlučuje o troškovima poslovanja Društva;
- 33) Donosi Pravila o raspodjeli stambenih jedinica iz objekata koje gradi Društvo po Opštinama;
- 34) Donosi odluku u drugom stepenu u postupku odlučivanja shodno pravilima o raspodjeli stanova po opštinama;
- 35) Donosi Pravila o raspodjeli stanova koji preostanu Društvu po Opštinama;
- 36) Donosi Pravila o načinu i postupku izbora izvođača radova, nadzornog organa projektanta, partnera za zajedničku gradnju objekata, podizvođača radova i dr;
- 37) Donosi odluke o izboru projektanta, izvođača radova, nadzornog organa, podizvođača radova, partnera za zajedničku gradnju objekata u skladu sa Pravilima o načinu i postupku izbora izvođača radova, nadzornog organa projektanta, partnera za zajedničku gradnju objekata, podizvođača radova i dr. koja donosi Skupštine
- 38) Donosi odluku u drugom stepenu u postupku po prigovorima na odluku o izboru kandidata po oglasima shodno Pravilima o načinu i postupku izbora izvođača radova, nadzornog organa projektanta, partnera za zajedničku gradnju objekata, podizvođača radova i dr.;
- 39) Donosi Pravila o zakupu stanova i odluku o broju stanova koji se daju u zakup iz izgrađenih objekata Društva po opštinama;
- 40) Odlučuje o usmjeravanju, korišćenju sredstava ulagača, udruživanju sredstava ulagača sa ostalim sredstvima radi realizacije investicije, kao i o načinu i uslovima obezbjedjenja preostalog iznosa sredstava koji je potreban za zatvaranje finansijske konstrukcije radi izgradnje objekata;
- 41) Odlučuje o kreditnom zaduženju društva, kao i o pozajmici finansijskih sredstava Društva i dr;
- 42) Donosi odluke o obezbjeđivanju povraćaja kreditnih sredstava (Odluke o upisu hipoteka nad nekretninama Društva u korist finansijskog partnera, Odluke o zalozi nekretnina Društva kao obezbjeđenje povraćaja kreditnih sredstava i sve druge vidove obezbjedjenja , kao i ostale odluke koje se odnose na visinu depozita koji služe kao osnov za podizanje kredita sl.);
- 43) Donosi Odluku o utvrđivanju cijene m² stambenog ili poslovnog prostora za sve objekte koje društvo gradi na teritoriji Crne Gore;
- 44) Donosi odluke o visini cijene zakupa (rente) po m² stanova Društva izdatih u zakup po raznim objektima po Opštinama po predlogu Izvršnog direktora;

- 45) Donosi Odluku o objavljivanju oglasa za prodaju poslovnog prostora Društva po slobodno utvrđenim cijenama i utvrđuje cijenu m² poslovnog prostora po prethodno pribavljenom izvještaju nezavisnog procjenjivača;
- 46) Utvrđuje cijenu stanova za tržište po predlogu izvršnog direktora;
- 47) Donosi Odluku o imenovanju revizora;
- 48) Odlučuje o usvajanju Plana zapošljavanja na predlog Izvršnog Direktora;
- 49) Donosi odluku o usvajanju opštih akata Društva;
- 50) Donosi odluku o broju stanova koji se mogu rentirati, prodati na odloženo plaćanje po Opštinama ili prodati po osnovu lizinga za slučaj nemogućnosti isplate kupoprodajne cijene po ugovorima o prodaji nepokretnosti;
- 51) Donosi odluku o povraćaju sredstava ulagaču, za slučaj raskida ili otkaza Ugovora o ulaganju i udruživanju sredstava;
- 52) Donosi odluku o povraćaju sredstava kupcima za slučaj raskida Ugovora o kupoprodaji;
- 53) Donosi odluku o visini naknade za rad članova u Skupštini;
- 54) Donosi Poslovnik o svom radu
- 55) Odlučuje o svim drugim pitanjima utvrđenim Zakonom, ovim Statutom i drugim aktima Društva.

Obaveze Skupštine društva

Član 20

Članovi Skupštine su dužni da se, prilikom donošenja odluka, pridržavaju načela savjesnosti i da postupaju sa pažnjom dobrog privrednika.

Obaveza Skupštine društva je:

- da postupaju savjesno i rade u korist društva kao cjeline;
- da postupaju sa dužnom pažnjom i uz primjenu pravila struke prilikom odlučivanja;
- da obezbijede primjenu odgovarajućih mjera radi kontrole poslovanja i preuzimanja obaveza od strane društva;
- da učestvuju u razmatranju svakog pitanja o kojem Skupština odlučuje;
- da koriste ovlašćenja samo u korist društva, uključujući da: ne koriste imovinu društva za vlastite potrebe, kao da je njihova lična svojina; ne koriste povjerljive informacije društva radi sticanja lične dobiti; ne zloupotrebljavaju funkciju u cilju ličnog bogaćenja na račun, odnosno na štetu društva; ne iskorišćavaju mogućnosti koje društvo stekne za zaključivanje poslova, a radi zaključivanja vlastitih poslova; izbjegavaju konflikt interesa između njih i društva kojim upravljaju.

Član Skupštine dužan je da upravlja poslovanjem društva sa pažnjom dobrog privrednika, u razumnom uvjerenju da djeluje u najboljem interesu društva.

Članovi Skupštine dužni su da čuvaju poslovne tajne društva.
Skupština obavlja svoju dužnost do izbora nove Skupštine .

Član 21

Rad Skupštine utvrđuje se Poslovníkom o radu Skupštine.

Poslovník o radu donosi Skupština .

Poslovníkom o radu se bliže uređjuje:

- Zakazivanje, način i rokovi zakazivanja sjednica;
- Utvrđivanje predloga dnevnog reda;
- Vodjenje zapisnika, evidentiranje i dostavljanje donijetih odluka članovima Društva i drugim licima kojima se odluka dostavlja;
- Ostala pitanja koja se po pravilu uređjuju Poslovníkom o radu organa Društva.

Skupština radi po pravilu na sjednicama.

Sjednicu Skupštine zakazuje Predsjednik Skupštine, na predlog izvršnog direktora.

Ukoliko Predsjednik Skupštine ne zakaže sjednicu Skupštine na način i u rokovima utvrđenim zakonom, ovom Statutom i Poslovníkom o radu Skupštine, pravo da zakažu sjednicu Skupštine na predlog izvršnog direktora ima i drugi član Skupštine, uz saglasnost trećeg člana.

Skupština ima kvorum kada sjednici prisustvuju članovi Skupštine koji posjeduju udjele koji predstavljaju više od polovine kapitala Društva.

Odluka Skupštine je donijeta ako za istu glasa većina prisutnih članova Skupštine.

Sjednice se mogu održavati korišćenjem konferencijske veze ili druge audio ili audio vizuelne komunikacijske opreme, tako da sva lica koja učestvuju na sjednici mogu da se slušaju i razgovaraju jedno sa drugim.

Smatra se da su lično prisutna lica koja učestvuju na sjednici Skupštine na način iz stava 9 ovog člana.

U slučaju da zbog operativnosti, hitnosti ili slično, nije moguće ili nije neophodno održavanje sjednice Skupštine na jednom mjestu, odluka se može donijeti i bez održavanja sjednice, postizanjem saglasnosti članova, odnosno ako je potpišu svi članovi društva sa pravom glasa.

Skupština može donijeti odluku i putem telefonske veze ili putem elektronske pošte. Tako donesena odluka Skupštine mora kasnije biti verifikovana, ili potpisana od svih članova Skupštine.

Član društva može da glasa i putem pisma. U slučaju glasanja putem pisma, za potrebe utvrđivanja kvoruma, smatra se da taj član prisustvuje sjednici.

Skupština za obavljanje pojedinih stručnih poslova iz nadležnosti Skupštine može obrazovati komisije, za imenovanje, za politiku naknada, za korekcije cijena nekretnina, za sačinjavanje pravila od značaja za poslovanje društva i druge komisije.

Članovi komisije mogu biti članovi organa upravljanja, i druga fizička lica iz društva ili van društva, koja imaju odgovarajuća znanja i sposobnosti od značaja za rad komisija.

Komisije imaju neparan broj članova i odlučuju većinom od ukupnog broja članova. U slučaju jednakog broja glasova odlučujući je glas predsjednika komisije.

Komisija ne mogu odlučivati o pitanjima koja su u nadležnosti Skupštine. Skupština može odlučiti da članovi komisije imaju pravo naknade za svoj rad.

Skupština ima stalnog Sekretara Skupštine.

Sekretar Skupštine je lice sa visokom stručnom spremom pravne struke. Sekretar Skupštine ima pravo na naknadu za svoj rad u Skupštine, koja mu se, ako je u radnom odnosu sa društvom obračunava kroz mjesečnu zaradu.

Prava i obaveze Sekretara Skupštine utvrđuju se Poslovníkom o radu Skupštine.

Naknada za rad članova Skupštine troškovi

Član 22

Članovi Skupštine i Predsjednik Skupštine imaju pravo na naknadu za svoj rad u Skupštini.

Odluku o visini naknade za rad članova Skupštine, donosi Skupština Društva, na predlog komisije za naknade.

Članovi Skupštine imaju pravo na naknadu troškova koji su u vezi sa njihovim angažovanjem u Skupštini (pravo na naknadu za prevoz, odnosno upotrebu sopstvenog vozila u službene svrhe, pravo na dnevnicu za službena putovanja i sl.), u skladu sa pozitivnim propisima i aktima društva.

Svi troškovi iz prethodnog stava ovog člana prije isplate moraju biti obrazloženi, dokumentovani i odobreni za isplatu od strane Predsjednika Skupštine.

Pored naknade iz stava 1 i 3, članovi Skupštine mogu ostvariti pravo na naknadu za rad i kroz udio u dobiti društva, odnosno imaju pravo na dobiti tekuće godine pri čemu se njihov udio obračunava prema dobiti umanjenoj za nepokriveni gubitak iz prethodnih godina i za iznose koji se uplaćuju u rezerve društva.

Član 23

Funkcija člana Skupštine Društva prestaje:

- na lični zahtjev člana Skupštine,
- istekom mandata,
- donošenjem odluke od strane člana društva o razrješenju člana Skupštine,
- ukoliko radi suprotno Statutu društva i važećim zakonskim propisima.

Izvršni direktor

Član 24

Izvršnu funkciju u Društvu obavlja Izvršni direktor.

Nadležnost izvršnog direktora je da:

- 1) Zastupa i predstavlja Društvo pred trećim licima;
- 2) Organizuje i vodi poslove društva;
- 3) Odlučuje o raspolaganju finansijskim sredstvima društva;
- 4) Izvršava odluke i naloge Skupštine Društva u vezi sa: poslovanjem društva, zastupanjem interesa Društva, upravljanjem imovinom, zaključivanjem ugovora i zapošljavanjem lica u Društvu;
- 5) Sprovodi usvojeni Investicioni plana Društva
- 6) Imenuje i razrješava lica sa posebnim pravima i odgovornostima u Društvu,
- 7) Donosi odluke i rješenja o pravima, obavezama i odgovornostima u vezi sa radom zaposlenih
- 8) Izriče disciplinske mjere u skladu sa zakonom, opštima aktima i kolektivnim ugovorom;
- 9) Odlučuje o uvođenju prekovremenog rada kao i o promjeni radnog vremena;
- 10) Odlučuje o potrebi prijema zaposlenih, na osnovu plana zapošljavanja, koji usvaja Skupštine Društva;
- 11) Odlučuje o raspoređivanju zaposlenih na pojedina radna mjesta;
- 12) Podnosi tromjesečne, polugodišnje i godišnje izvještaje o rezultatima poslovanja Društva, na zahtjev Skupštine Društva;
- 13) Odobrava službena putovanja u zemlji i inostranstvu;
- 14) Stara se o održavanju solventnosti i likvidnosti Društva;
- 15) Daje ovlašćenja i punomoćja, u granicama svojih ovlašćenja, zamjeniku izvršnog direktora, zaposlenom u Društvu ili licima van Društva da zastupaju Društvo;
- ~~16) Zaključuje Ugovore do vrijednosti od 30.000,00 eura~~

- 17) Odlučuje o početku realizacije – gradnje investicionog objekta u određenoj opštini shodno usvojenom investicionom Planu;
- 18) Donosi rješenja o formiranju komisija za izbor projekatanta, izvođača radova, nadzornog organa, podizvođača radova, partnera za zajedničku gradnju objekata u skladu sa Pravilima o načinu i postupku izbora izvođača radova, nadzornog organa, projektanta, partnera za zajedničku gradnju objekata, podizvođača radova i dr.;
- 19) Donosi Odluke o udruživanju sredstava sa raznim subjektima radi zajedničke izgradnje stambenih objekata u skladu sa Pravilima o načinu i postupku izbora izvođača radova, nadzornog organa projektanta, partnera za zajedničku gradnju objekata, podizvođača radova i dr, uz prethodnu saglasnost Skupštine;
- 20) Donosi odluke o isplatama i regulisanju svih finansijskih obaveza u vezi realizacije izgradnje objekata;
- 21) Donosi Odluke o solidarnim pomoćima subjektima u Društvu i izvan Društva, shodno raspoloživim sredstvima za te namjene (nesreće, poplave, havarije većeg obima, pomoći za potrebe adaptacije u iznosu ne većem od 500 eura, pomoći studentima, pomoći zaposlenima i sl.) i sponzorstvima do 500,00 eura, pod uslovom da iznos pomoći i sponzorstava ne može prelaziti iznos od 5.000,00 eura za poslovnu godinu, a za sve pomoći preko definisanog iznosa neophodna je saglasnost Skupštine.
- 22) Donosi rješenja o formiranju komisija za raspodjelu stanova po opštinama u skladu sa Pravilima o raspodjeli stanova po Opštinama koja donosi Skupštine,
- 23) Donosi Odluku o potrebi kupovine zemljišta za izgradnju objekata po Opštinama na bazi donijetog Investicionog Plana.
- 24) Utvrđuje tekst Ugovora o ulaganju sredstava i udruživanju sredstava u Fond,
- 25) Donosi odluku o povraćaju sredstava ulagača za slučaj raskida ili otkaza Ugovora o ulaganju i udruživanju sredstava, uz prethodnu saglasnost Skupštine;
- 26) Donosi odluku o povraćaju sredstava kupcima za slučaj raskida Ugovora o kupoprodaji
- 27) Odlučuje o svim drugim pitanjima vezanim za rad Društva ukoliko ona nijesu u isključivoj nadležnosti Skupštine Društva;

U sprovođenju ugovora o kupoprodaji nekretnina, ugovora o rentiranju (zakupu) Izvršni direktor je dužan da postupa u skladu sa Pravilima o raspodjeli stambenih jedinica iz objekata koje Društvo gradi po Opštinama i Pravilima o raspodjeli stanova koji preostanu Društvu po Opštinama, Pravilima o rentiranju stanova kao i u skladu sa Odlukom Skupštine o broju stanova koji se prodaju na odloženo plaćanje, po osnovu lizinga ili se izdaju u zakup i pri tom ima sledeća ovlašćenja:

- 1) Donosi Odluke o rentiranju odnosno izdavanju u zakup izgrađenih objekata ili djelova objekta;
- 2) Donosi odluku o prodaji nekretnina Društva na odloženo plaćanje po Opštinama,
- 3) Donosi Odluku o korekciji cijene, odnosno umanjenju cijene koju je utvrdila Skupština, za slučaj plaćanja kupoprodajne cijene od strane kupca odjedanput, po predlogu Sektora prodaje ili Komisije za korekcije cijena nekretnina, pri čemu se umanjenje cijene može kretati do najviše 20% kupoprodajne cijene.
- 4) Donosi Odluku o eventualnoj korekciji cijene koju je utvrdila Skupština, za stanove i poslovne prostore koji se ne mogu prodati po utvrđenim cijenama, po predlogu Sektora prodaje ili Komisije za korekcije cijena nekretnina.
- 5) Donosi odluku o utvrđivanju nosioca prava na kupovinu nekretnina Društva koji preostanu Društvu nakon sprovedene raspodjele po Opštinama, u skladu sa Pravilima o raspodjeli stanova koji preostanu Društvu po Opštinama, a po predlogu Sektora prodaje Društva;
- 6) Donosi odluke o dodjeli prava na kupovinu stanova najvećim ulagačima Društva sa teritorije Crne Gore ili sa teritorije Opštine u kojoj je izgrađen objekat, koji svojim uplatama doprinose radu Društva, za slučaj da konačanom raspodjelom stanova preostane neki stan po Opštinama, a u skladu sa Pravilima o raspodjeli stanova koji preostanu Društvu po Opštinama, po zahtjevu Ulagača i predlogu Sektora prodaje društva
- 7) Donosi odluku o dodjeli prava na kupovinu stanova od strane Partnera iz projekta izgradnje stanova solidarnosti po Pravilima o raspodjeli stanova koji preostanu Društvu po Opštinama i po predlogu Sektora prodaje društva.
- 8) Donosi odluku o obezbjeđenju brze realizacije prodaje stambenih jedinica kako društvo ne bi došlo u nelikvidnost, kao i u slučajevima brzog obezbjeđenja sredstava za potrebu uplate ugovorenih obaveza izvođačima radova o dospelosti, dospjelih kreditnih i drugih obaveza Društva, pri čemu ima pravo da stanove iz jedne opštine u kojoj je građen objekat, proda ulagaču iz te opštine, kao i ulagaču iz druge opštine sa teritorije Crne Gore, u skladu sa odredbama Pravila o raspodjeli stanova koji preostanu Društvu po Opštinama i po predlogu Sektora prodaje društva.

Izvršni direktor odlučuje i o svim drugim pitanjima utvrđenim zakonom, ovim Statutom i drugim aktima Društva;

Izvršni direktor može donijeti odluku da izabere svog zamjenika, koji će ga mijenjati za slučaj njegovog odsustva i uz prethodno od izvršnog direktora izdato pismeno ovlašćenje.

Član 25

Skupština zaključuje Ugovor sa izvršnim direktorom Društva kojim se bliže regulisana međusobna prava i obaveze, na period do isteka mandata .

Mandat Izvršnog direktora traje 4 godine.

Broj mandata Izvršnog direktora Društva je ograničen na dva mandata

Izvršni direktor Društva je u radnom odnosu sa Društvom.

Za Izvršnog direktora može biti imenovano samo poslovno sposobno lice.

Za slučaj da lice koje obavlja funkciju Izvršnog direktora ne bude ponovo imenovano na mjesto Izvršnog direktora, isto ima pravo da bude raspoređeno u Društvu na radno mjesto koje odgovara njegovoj stručnoj spremi radu i sposobnostima.

Uslovi za imenovanje izvršnog direktora su:

- VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja, fakultet iz oblasti društvenih nauka, fakultet iz oblasti tehničko-tehnoloških nauka ili fakultet iz oblasti prirodnih nauka

- Da ima najmanje tri godine radnog staža na istim ili sličnim poslovima

- Da posjeduje organizatorske sposobnosti za rukovođenje

-Da nije osudjivan za krivično djelo ili privredni prestup

Za izvršnog direktora se ne može imenovati :

- Član skupštine,

- Revizor Društva,

- Lice kojem je izrečena mjera zabrane obavljanja djelatnosti koja čini pretežnu djelatnost društva za vrijeme trajanja zabrane

Prestanak funkcije Izvršnog direktora

Član 26

Funkcija Izvršnog direktora Društva prestaje:

- istekom mandata na koji je imenovan;
- u slučaju prestanka uslova za imenovanje utvrđenih zakonom
- donošenjem odluke Skupštine o razrešenju izvršnog direktora i prije isteka mandata , bez navođenja razloga ,u kom slučaju izvršni direktor ima pravo na otpremninu u skladu sa ugovorom koji je zaključio sa Skupštinom ili u skladu sa Odlukom koju donese Skupština
- na lični zahtjev, podnošenjem ostavke na način da o tome obavjesti Skupštinu najmanje 15 dana prije podnošenja ostavke
- ukoliko radi suprotno odlukama Skupštine društva, Statutu društva i važećim zakonskim propisima.

Prestanak mandata Izvršnog direktora na način predviđen stavom 1 tačka od 1-4 ovog člana registruje se u CRPS u roku od 15 dana od dana sticanja uslova za registraciju.

Za slučaj prestanka mandata izvršnog direktora na način predviđen stavom 1 tačka od 1-4 ovog člana Skupština imenuje vršioca dužnosti Izvršnog direktora do imenovanja novog Izvršnog direktora.

Nadležni organ za registraciju je dužan da evidentira ostavku izvršnog direktora.

Ukoliko Skupština nije imenovala vršioca dužnosti Izvršnog direktora, Izvršni direktor kojem je prestao mandat nastavlja sa radom do imenovanja novog Izvršnog direktora, pri čemu je Skupština obavezna da izabere novog izvršnog direktora u roku od 60 dana od dana registracije prestanka mandata Izvršnog direktora u CRPS.

Administracija i organizacija Društva

Član 27

Organizacija Društva utvrđuje se Pravilnikom o organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta Društva.

Pravilnik o organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta Društva donosi Skupština Društva, na predlog Izvršnog direktora .

Skupština u cilju efikasnijeg obavljanja posla Društva može donositi ostale akte Društva - Pravilnike o raspodjeli stanova po Opštinama, Pravila o raspodjeli stanova koji preostanu društvu nakon raspodjele stanova po Opštinama, Pravila o rentiranju nekretnina Društva, Pravilnik o rješavanju stambenih potreba zaposlenih u Društvu, Pravilnik o kućnom redu u Društvu, Pravilnik o korišćenju službenih vozila Društva , Pravilnik o arhivskoj građi i sl., a na predlog Komisije za sačinjavanje pravila od značaja za poslovanje društva.

Izvršni direktor sa Sindikalnom organizacijom Društva zaključuje pojedinačni kolektivni ugovor, na koji tekst je data prethodna saglasnost Skupštine, kojim će se bliže utvrditi prava i obaveze zaposlenih.

ZASTUPANJE, PREDSTAVLJANJE DRUŠTVA I PUNOMOĆNICI

Član 28

Društvo zastupa u unutrašnjem i spoljnotrgovinskom prometu Izvršni direktor i Zamjenik izvršnog direktora.

Izvršni direktor zastupa Društvo u okviru nadležnosti koje su definisane ovim Statutom .

Zamjenik Izvršnog direktora zastupa Društvo u okviru nadležnosti koje se definisane odlukom Izvršnog direktora.

Odlukom Skupštine utvrđuje se vrsta i obim poslova za koje se Izvršnom direktoru izdaje posebno ovlašćenje.

Izvršni direktor, u granicama svojih ovlašćenja može dati punomoćje drugim zaposlenim u Društvu, kao i licima van društva da zastupaju interese društva, pri čemu ovlašćenje može biti opšte ili ograničeno na određeni posao ili vrstu poslova.

VRSTA I OBIM ODGOVORNOSTI DRUŠTVA I ČLANOVA DRUŠTVA

Član 29

Društvo za svoje obaveze odgovara svojom cjelokupnom imovinom (ograničena odgovornost).

Članovi društva odgovaraju za obaveze Društva i snose rizik poslovanja Društva do visine svog osnivačkog uloga.

Osnivači odgovaraju za uredno izvršenje svojih obaveza iz Ugovora o osnivanju Društva, odnosno Ugovora o pristupanju Društvu.

OVLAŠĆENJA DRUŠTVA U PRAVNOM PROMETU SA TREĆIM LICIMA

Član 30

Društvo u pravnom prometu sa trećim licima istupa u skladu sa zakonskim propisima .

UTVRĐIVANJE I RASPODJELA DOBITI, GUBICI I POKRIĆE GUBITAKA

Član 31

Troškovi poslovanja su troškovi koji su u funkciji obavljanja djelatnosti Društva.

Dobit

Član 32

Dobit Društva utvrđuje se u skladu sa Zakonom.

O raspodjeli dobiti odlučuje Skupština.

Skupštine može odlučiti da godišnju dobit ili dio dobiti koju Društvo ostvari po godišnjem obračunu preraspodjeli na:

- članove Društva srazmjerno njihovom udjelu u osnovnom kapitalu Društva,
- za rezerve društva,
- za fondove Društva,
- za povećanje osnovnog kapitala.

Članovi Skupštine mogu ostvariti pravo na naknadu za rad i kroz udio u dobiti društva u skladu sa zakonom i ovim Statutom.

Gubici **Član 33**

Gubici Društva utvrđuju se i pokrивaju u skladu sa propisima.

Gubici u poslovanju, otpisi nenaplativih potraživanja i drugi rizici iz poslovanja, pokrивaju se na teret rezervi Društva.

Ako za pokriće rizika iz stava 2. ovog člana sredstva rezervi nijesu dovoljna, rizici se pokrивaju na teret osnovne glavnice Društva.

PEČAT I ŠTAMBILJ

Pečat

Član 34

Pečat Društva je okruglog oblika sa ispisanim nazivom Društva.

Štambilj

Član 35

Štambilj je pravougaonog oblika i sadrži naziv firme, oznaku sjedišta Društva i broj.

Pravila o upotrebi pečata i štambilja Društva utvrđuje Izvršni direktor Društva.

ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Član 36

Društo će svoje djelatnosti obavljati u skladu sa propisima koji regulišu zaštitu životne sredine.

KONTROLA AKTIVNOSTI DRUŠTVA

Član 37

Članovi Društva imaju pravo kontrole poslovanja Društva u skladu sa Zakonom.

Skupština Društva, u cilju kontrole poslovanja, usvajanjem opštih akata može definisati pitanje interne kontrole i interne revizije Društva, odnosno utvrditi metode i postupke koji pomažu u ostvarivanju ciljeva Društva i doprinose redovnom i uspješnom upravljanju Društvom.

EVIDENCIJE DRUŠTVA I DOSTAVLJANJE PODATAKA

Član 38

Društvo u svom poslovanju vodi evidencije koje su predviđene izričito važećim propisima i eventualno druge evidencije o kojima odluči Skupština.

Lice koje vodi računovodstvene poslove odgovorno je za dostavljanje podataka predviđenih propisima kako nadležnim poreskim upravama i slično, tako i Centralnom registru Privrednih subjekata ili eventualno drugim subjektima kojima se shodno propisima moraju dostaviti određeni podaci o finansijsko materijalnom poslovanju Društva.

Sadržaj poslovnih akata

Član 39

Poslovna akta Društva sadrže:

- naziv CRPS-a kod koga je Društvo registrovano,
- broj pod kojim je Društvo registrovano kod CRPS-a,
- oznaku da je Društvo osnovano kao D.O.O.,
- naziv Društva,
- sjedište društva,
- oznaku da je Društvo u likvidaciji ako je pokrenut postupak likvidacije Društva.

Skupština ili izvršni direktor mogu naložiti da pored naprijed utvrdjenih, po zakonu obaveznih elemenata, poslovna akta sadrže i druge elemente.

Akta koja su dostupna članovima Društva

Član 40

Kopije finansijskih izvještaja su akti koji moraju biti dostupni članovima Društva.

Poslovna tajna

Član 41

Skupština donosi opšti akt o poslovnoj tajni.

Član 42

Član Društva ili njegov punomoćnik, zaposleni u Društvu ili drugo lice odgovorno je za štetu Društvu u slučaju povrede odredbi o ograničenoj dostupnosti podataka javnosti i povredi poslovne tajne.

RESTRUKTURIRANJE I PRESTANAK DRUŠTVA

Restrukturiranje

Član 43

Pod restrukturiranjem se podrazumijeva:

- spajanje dva ili više Društva,
- podjela Društva na dva ili više posebnih društava,
- odvajanjem uz osnivanje jednog ili više društava.

Član 44

U slučaju restrukturiranja Društva, Društvo će postupati prema odredbama zakonskih propisa i opštih akata koji se odnose na restrukturiranje

Član 45

Društvo se osniva za rad na neodređeno vrijeme.

Član 46

Društvo može da prestane pod uslovima utvrđenim zakonom .

Odluku o prestanku društva donosi Skupština društva na osnovu saglasnosti svih članova Skupštine.

FONDOVI DRUŠTVA

Član 47

Društvo ima rezervni fond u koji se svake godine od dobiti unosi najmanje 5% dok ne dostigne 10% osnovnog kapitala Društva.

Sredstva ovog fonda se mogu koristiti za pokriće gubitaka ili druge svrhe u skladu sa propisima i odlukom osnivača.

Društvo može imati druge fondove u skladu sa propisima i odlukom Skupštine Društva, kojom se detaljno utvrđuju izvori sredstava za taj fond, namjena sredstava, uslovi i način korišćenja sredstava.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 48

Na sve što nije regulisano osnivačkim aktom odnosno Ugovorom i Statutom Društva neposredno se primjenjuju odredbe pozitivnih propisa.

Sva opšta akta društva će se uskladiti sa ovim Statutom.

Član 49

Ovaj Statut stupa na snagu danom upisa istog kod Centralnog registra privrednih subjekata -Podgorica.

Stupanjem na snagu ovog Statuta, prestaje da važi Statut Društva „Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju“ broj 01-1069/2 od 26.11.2021.godine

Član 50

Sve izmjene i dopune Statuta donosi Skupština Društva.

Izmjene i dopune Statuta donosi Skupštine Društva po postupku za donošenje Statuta.

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Branislav Plamenac

