

РЕГУЛАТОРНА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

Врз основа на член 109 став 1 точка 1 и точка 7 од Законот за Домување Законот за домување („Службен весник на РМ“ бр. 99/2009, бр. 57/2010, бр. 36/2011, бр. 54/2011, бр. 13/2012, бр. 55/2013, бр. 163/2013, бр. 42/2014, бр. 199/2014, бр. 146/2015, бр. 31/2016, бр. 64/2018) и („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 302/2020, бр. 150/2022, бр. 224/2024 и бр. 160/2025), Регулаторната комисија за домување, донесе

ПРАВИЛНИК ЗА ДОНЕСУВАЊЕ ОДЛУКИ НА СОПСТВЕНИЦИТЕ НА ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ, ИЗБОР НА УПРАВИТЕЛ ИЛИ ЗАЕДНИЦА НА СОПСТВЕНИЦИ И РАСКИНУВАЊЕ НА ДОГОВОР ЗА ВРШЕЊЕ УПРАВУВАЧКИ УСЛУГИ ВО СТАНБЕНИТЕ ЗГРАДИ

Член 1

Со овој Правилник се уредува начинот на донесување одлуки на сопствениците на посебни делови, избор на управител или заедница на сопственици и раскинување на договор за вршење управувачки услуги во станбените згради.

Член 2

Сопствениците на посебните делови донесуваат одлуки за работи кои се однесуваат на одржувањето и управувањето со станбената зграда на Собир на сопственици или со потпишување на изјава на која е запишан предлогот на одлуката.

Член 3

Седницата на Собирот на сопственици освен со физичко присуство, доколку има согласност од мнозинството на сопствениците на посебните делови од зградата според сопственичките делови, може да биде организирана и со користење на конференциска, телефонска врска или со користење на друга интернет аудио и визуелна комуникациска опрема.

Присутните сопственици на посебните делови од зградата се должни да се потпишат во Списокот на сопственици на посебните делови. (прилог 1)

За веродостојноста на дадените податоци одговара секој потписник и лицето кое што ги доставува податоците до правниот субјект со кој се склучува договор или договорот се раскинува.

Лицето кое што ги доставува податоците до правниот субјект со кој се склучува договор вршење управувачки услуги или договорот се раскинува пополнува Изјава за веродостојност на податоците под морална, материјална и кривична одговорност, заверена на нотар.

Списокот на сопственици на посебните делови од зграда содржи број на стан, број на Имотен Лист, м2 на посебниот дел, име и презиме и скратен потпис на сопствениците на посебни делови, датум на донесување, контакт телефон и/или емаил адреса.

Во случај кога Седницата на Собирот на сопственици е организирана со користење на конференциска, телефонска врска или со користење на друга интернет аудио и визуелна комуникациска опрема, сопствениците на посебните делови од зградата се должни донесените одлуки да ги одобрат со Изјава во писмена форма или по пат на електронска пошта (скенирано) и да ги достават до управителот или заедницата на сопственици.

Член 4

Сопствениците на посебни делови можат да донесат одлука во врска со управувањето и одржувањето на станбената зграда, за избор или раскинување на договор со управител или заедница на сопственици, единствено доколку одлуката ја изгласале мнозинството на сопствениците на посебните делови од зградата според сопственичките делови, односно сопствениците кои поседуваат повеќе од половината од посебните делови на станбената зграда. (прикажано во прилог 2)

По исклучок, сопствениците на посебни делови од зградата за одлуката можат да се произнесат и со потпишување Изјава на која задолжително треба јасно да се прецизира содржината на одлуката, име и презиме и скратен потпис на сопственикот, број на стан, датум на донесување и потпишување на одлуката, контакт телефон и/или емаил адреса. (прилог бр.4)

Изјавата ќе се смета за доставена до сопствениците на посебните делови од зградата по електронска пошта, смс или вибер порака на телефонскиот број или со доставување во поштенско сандаче.

Одлуката ќе се смета за донесена доколку Изјавата ја потпишале мнозинството на сопствениците на посебните делови од зградата според сопственичките делови, во рок од 15 дена денот на доставувањето на Изјавата со предлог на одлуката. (прикажано во прилог 2)

Член 5

Содржината на одлуката за назначување на управител, овластен претставник на сопствениците на посебните делови, раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги, основање на заедница на сопственици на посебни делови и престанок на заедницата на посебните делови треба да биде јасно прецизирана и единствена, (прикажано во прилог 1), која е составен дел на договорот за вршење на управувачки услуги (прикажано во прилог 5).

Член 6

Одлука за раскинување на договор за вршење управувачки услуги може да донесе и самиот управител со писмено известување до Собирот на сопствениците со отказан рок во траење не подогод од два месеци.

Отказниот рок почнува да тече од денот кога управителот му го доставил писменото известување на Собирот на сопственици или на надзорниот одбор и на Регулаторната комисија за домување.

Член 7

При донесена одлука за престанок на заедница на сопственици или пак раскинување на договорот за вршење управувачки услуги со управител, Собирот на сопственици на посебните делови од зградата, заедницата на сопственици или управителот се должни да ги почитуваат одредбите од Правилникот за содржината на деталниот финансиски извештај за работењето на управителот или заедницата на сопственици.

Член 8

Овој Правилник влегува во сила наредниот ден од денот на објавување во „Службен весник на Република Македонија“, а се применува во рок од три месеци од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија“.

Бр. 01-610/1
3 ноември 2025 година
Скопје

Претседател
на Регулаторна комисија за домување
м-р **Зоран Мацовски**, с. р.

СПИСОК НА СОПСТВЕНИЦИ НА ПОСЕБНИТЕ ДЕЛОВИ НА ЗГРАДА – ПОТПИСНИЦИ НА ДОГОВОРОТ ЗА ЗАЕМНИ ОДНОСИ

(кои позитивно се изјасниле за назначување на Управител /Овластен претставник на сопствениците на посебни делови / Раскинување на договор за вршење на управувачки услуги / за формирање заедница на сопственици / Одлуката за престанок на заедницата на сопственици)

од одржаниот собир на ден _____._____._____. година од страна на сопствениците на посебните делови на зградата на ул. _____ бр _____. општина _____ град _____.

Бр. на стан	Име и презиме	Потпис	Датум на потпишување	Телефон и/или е-маил

*Напомена: Секој потписник одговара за веродостојноста на податоците

ПРИЛОГ 2.

Врз основа на Законот за домување и Записникот од одржаниот собир на сопственици ден _____._____._____. година од страна на сопствениците на посебните делови на зградата на ул. _____ бр. _____, општина _____, град _____ беше донесена следната:

ОДЛУКА бр. _____

За назначување на Управител /Овластен претставник на сопствениците на посебни делови/ Раскинување на договор за вршење на управувачки услуги/ за формирање заедница на сопственици/ Одлуката за престанок на заедницата на сопственици

Член 1

Сопствениците на посебните делови на зградата на ул. _____ општина _____, град _____, го назначија _____, со ЕМБГ / ЕДБ _____, за назначување на Управител /Овластен претставник на сопствениците на посебни делови/ Раскинување на договор за вршење на управувачки услуги/ за формирање заедница на сопственици/ Одлуката за престанок на заедницата на сопственици на зградата на ул. _____ бр. _____ општина _____ град _____.

Член 2

Оваа Одлука стапува во сила со денот на донесувањето.

Овластен претставник
(име и презиме)

Записничар
(име и презиме)

ЗАПИСНИК

Од одржаниот собир на сопственици на ден _____. година (ден) _____ во ____ часот во _____ на зградата од станарите на ул. _____ бр. _____, општина _____, град _____.

Собирот го водеше (_____), а на собирот присутни се (број _____) сопственици на посебни делови на зградата од вкупно (број _____) сопственици на посебни делови.

Од страна на Претседавачот беше предложен следниот:

ДНЕВЕН РЕД

1. Назначување на Управител/Овластен претставник на сопствениците на посебни делови/Раскинување на договор за вршење на управувачки услуги/за формирање заедница на сопственици/Одлуката за престанок на заедницата на сопственици

Дневниот ред беше ставен на гласање и истиот беше усвоен.

По првата точка од дневниот ред, по кратка дискусија помеѓу сопствениците во врска со потребата од назначување на Управител/Овластен претставник на сопствениците на посебни делови/Раскинување на договор за вршење на управувачки услуги/за формирање заедница на сопственици/Одлуката за престанок на заедницата на сопственици со (број на гласови _____) беше донесена Одлука од сопствениците на посебни делови на ул. _____ бр. _____ општина _____ град _____.

По разгледана понудата доставена од _____, мнозинството на сопственици над 50+1% се согласија за назначување _____ на станбената зграда на ул. _____ бр. _____, општина _____, град _____.

Бидејќи повеќе немаше пријавени за дискусија собирот заврши во ____ часот.

Записничар:
(име и презиме)

Претседавач:
(име и презиме)

Врз основа на член 35, 36, 37, 38 и 39 од Законот за домување (Службен Весник на Република Македонија бр.99/2009; 36/2011; 54/2011. 13/2012. 55/2013. 163/2013. 42/2014. 199/2014 и 146/2015), сопствениците на посебни делови на станбената зграда на ул. _____ општина _____, град _____, со писмена изјава одлучуваат за следната

ПРЕДЛОГ ОДЛУКА

За назначување на Управител /Овластен претставник на сопствениците на посебни делови/ Раскинување на договор за вршење на управувачки услуги/ за формирање заедница на сопственици/ Одлуката за престанок на заедницата на сопственици на зградата на ул. _____, бр. _____ град _____

1. Сопствениците на посебни делови на станбената зграда на ул. _____ бр. _____, општина _____, град _____ врз основа на оваа Предлог- Одлука, одлучуваат за назначување на Управител /Овластен претставник на сопствениците на посебни делови/ Раскинување на договор за вршење на управувачки услуги/ за формирање заедница на сопственици/престанок на заедницата на сопственици на зградата со _____
2. Сопствениците на посебни делови на станбената зграда на ул. _____, бр. _____ општина _____, град _____ врз основа на Предлог Одлука, одлучуваат за избор на _____ во истоимената зграда.
3. Предлог одлуката ќе биде ставена на гласање со писмени изјави. Одлуката ќе се смета за донесена доколку за неа позитивно се изјасниле со глас "ЗА" минимум 51% сопственици во зграда. Одлуката стапува на сила на нејзиното донесување и ќе се применува и на сопствениците на посебни делови кои не гласале или негативно се изјасниле за истата.

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

Сопствениците на посебни делови во станбена зграда на ул. _____, општина _____, град _____, одлучуваат за назначување на Управител /Овластен претставник на сопствениците на посебни делови/ Раскинување на договор за вршење на управувачки услуги/ за формирање заедница на сопственици/престанок на заедницата на сопственици на зградата со _____.

Врз основа на горенаведеното, сопствениците на посебни делови на станбена зграда на ул. _____, општина _____, град _____ одлучија со писмена изјава.

Одлуката ќе се смета за донесена, доколку Предлогот биде прифатен од страна на минимум 51% сопственици, стапува на сила на денот на нејзиното донесување, и истата ќе важи и за сопствениците на посебни делови кои не гласале или негативно се изјасниле за истата.

ПИСМЕНА ИЗЈАВА

1. Јас долупотпишаниот/долупотпишаната _____, сопственик на посебен дел број _____, во повеќестанбена зграда на ул. _____ бр. _____, општина _____, град _____, изјавувам дека сум запознаен со Предлог Одлуката и нејзиното образложение, за назначување на Управител /Овластен претставник на сопствениците на посебни делови/ Раскинување на договор за вршење на управувачки услуги/формирање заедница на сопственици/ престанок на заедницата на сопственици. Со оваа писмена изјава ГЛАСАМ со глас (со заокружување):

ЗА

ПРОТИВ

Датум: _____

Изјава потпишал: _____

Во согласност со членовите 10, 11, 22 и 23 од Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013, бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015 и бр.31/2016 и бр.64/2018) и ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020, бр.150/22, бр.224/24 и бр.160/25), на ден _____ година во Скопје, договорните страни:

1. ПРАВНО ЛИЦЕ, застапувано од _____, со седиште на ул. _____ бр. _____
_____, со ЕДБ _____ и ЕМБС _____, во понатамошниот текст **Управител**, од една страна, и
2. Сопствениците на посебни делови од зградата што се наоѓа на ул. _____ Скопје, застапувани од овластениот претставник _____, именуван со одлука бр. _____ од _____ год.
донесена на соборот на сопственици на ден _____ г. во понатамошниот текст **Сопствениците**, го склучија следниот:

ДОГОВОР ЗА ВРШЕЊЕ НА УПРАВУВАЧКИ РАБОТИ НА ЗГРАДАТА

Член 1

Договорот за вршење управувачки услуги е склучен и се применува на начин и под услови утврдени во Законот за домување.

Член 2

Предмет на овој Договор е доверување на вршењето на управувачките работи за зградата што се наоѓа на ул. _____, со

- _____ станови
- _____ катови
- дворно место со површина од _____ m²;
- деловни објекти (број _____, површина _____ m²);

година на градба _____. (во понатамошниот текст „Зградата“) на **Управителот**, а врз основа на Договорот за взаемни односи склучен помеѓу **Сопствениците** на ден _____ год. и со одлука бр. _____ од _____ год. (кои се составен дел кон овој договор, како прилог бр. 1 и прилог бр. 2.

Член 3

Со овој договор се утврдуваат правата и обврските на Управителот и Сопствениците на посебни делови на станбената зграда ул. _____ бр. _____.

Член 4

- ги извршува одлуките на сопствениците на посебните делови;
- се грижи за редовно одржување и функционирање на заедничките делови;
- ги застапува сопствениците на посебните делови во работите на управување и во име на одделни сопственици поднесува тужба за ослободување од обврската за плаќање, односно

тужба за задолжување за плаќање на трошоците и издатоците на сопственикот на посебниот дел;

- ги застапува сопствениците на посебните делови пред управните органи во работите на издавање на дозволи и согласности и во постапките за упис на недвижностите и други управни постапки, во врска со станбената зграда и земјиштето, како и за други работи поврзани со управувањето;
- подготвува план за одржување на станбената зграда, план со динамика за спроведување на овој план и се грижи за спроведување на планот;
- подготвува пресметка на трошоците на управување на станбената зграда и ги распоредува трошоците меѓу сопствениците на посебните делови;
- издава фактури, ги прима уплатите на сопствениците на посебни делови врз основа на месечна пресметка содржана во фактурата и ги плаќа обврските од договорите склучени со трети лица;
- ги информира сопствениците на посебните делови за својата работа и им доставува месечни и годишни финансиски извештаи;
- изготвува годишен извештај за управување со објектот;
- во согласност со одредбите од овој закон стопанисува со резервниот фонд;
- врши набројување и нумерирање на становите и го пријавува уписот на податоците во органот што ги води јавните книги на недвижностите;
- треба да ги познава стандардите и нормативите за пристапност на лица со хендикеп во станбениот објект;
- се грижи за безбедно користење на заедничките инсталации, уреди и опрема (како лифтовите, хидрантската инсталација, пумпи и сл.) преку писмено укажување до сопствениците на посебните делови за донесување на соодветни одлуки во врска со одржувањето и користењето на заедничките инсталации, уреди и опрема;
- врши евиденција и ажурирање на податоците на сопствениците/корисниците на посебните делови, врз основа на добиени податоци од сопствениците/корисниците на посебните делови од зградата и од други институции, согласно Законот за заштита на личните податоци (*)
- должен е да ги подмири сите достасани парични обврски и побарувања заклучно до крајот на месецот, а особено во месецот во кој му престанува договорот за вршење на управувачки услуги по кој било основ.

Член 5

Управителот на станбената зграда ги застапува сопствениците на посебните делови во работите што се однесуваат на управувањето со станбената зграда и води сметка за остварување на правата и обврските што произлегуваат од договорот за управувачки услуги.

Член 6

Управителот е должен редовно да се грижи за вршење на поправки од помал обем (замена на сијалици, приклучоци, мали молерски работи, замена на резервни делови и слично) на заедничките делови на станбената зграда. Трошоците за овие поправки ги поднесуваат сопствениците на посебните делови сразмерно на големината на нивните посебни делови.

Извршувањето на предходно наведените работи управителот го врши според настанатите потреби и по свое наоѓање и за извршените работи е должен во рок од 15 дена да состави писмен извештај и да го достави на собирот на сопственици.

Член 7

Управителот е должен да се грижи за редовно одржување на хигиената во Зградата.

За таа цел Управителот е должен да ангажира хигиеничарски работници, __ (__) пати неделно за одржување , _____ мокро , _____ суво чистење на заедничките простории.

Член 8

Управителот средствата од резервниот фонд ги користи само за трошоци за одржување и потребни подобрувања на објектот во согласност со планот за одржување, како и нужните работи на одржувањето, т.е. работи кои не се предвидени во планот на одржување, но се работи кои не трпат одлагање, бидејќи тоа би значело влошување на условите за престој во станбената зграда.

Член 9

Управителот е овластен извршувањето на работите во врска со одржувањето, функционирањето и други работи кои се дел од управувачките работи, да го довери и на трети лица по свој избор по пат на договор, но тој е одговорен пред сопствениците на посебните делови за изборот на третото лице.

Член 10

Сопственикот на посебен дел е должен редовно и навремено да ги плаќа на управителот договорените надоместоци за одржување и други видови надоместоци.

Сопственикот кој ќе го отуѓи својот стан или ќе му ја промени намената, должен е да го извести Управителот.

Сопственикот кој го отуѓил својот дел од недвижноста нема повеќе право да бара да му се вратат уплатените средства од редовниот и резервниот фонд .

Член 11

Сопственикот е должен за својот посебен дел од Зградата како и за уредите и сите други делови во негова и заедничка сопственост, да се грижи и да ги користи така што нема да им наштети на другите Сопственици, а во спротивно одговара на другите за настанатата штета.

Секој Сопственик е должен да го пријави кај Управителот секој настанат дефект или оштетување на заедничките делови или уреди на зградата веднаш и да дозволи извршување работи во својот посебен дел од зградата заради отстранување на дефекти кои предизвикуваат штета на заедничките делови или на посебните делови на останатите Сопственици.

Член 12

Договорните страни се согласни заради извршување на работите на одржувањето на станбените згради да се формираат фонд за редовно одржување и резервен фонд и надоместоците кон Управителот да плаќаат месечен износ во висина од :

- xxx,00 денари со вклучен ДДВ за управувачки услуги (доколку е ДДВ обврзник)
- xx,00 денари одржување на хигиената на заедничките простории _____ неделно
- x,00 денари за редовен месечен сервис на лифт и др.
- износот на фактурата за потрошена заедничка електрична енергија ќе се дели процентуално на сите сопственици согласно пристигнатите фактури на месечно ниво
- x,xx денар по м2 на станбена површина месечно за резервен фонд

Сопствениците се должни да го платат утврдениот износ најдоцна до 20-ти во месецот за претходниот месец,.

Ако сопственикот не го уплатува својот дел за тековно и редовно одржување и резервен фонд, Управителот доставува опомена писмено и електронски до сопствениците на посебните делови кои доцнат со плаќањето.

Опомената се доставува во случај кога сопственикот на посебен дел не платил две последователни сметки или вкупно три неплатени надоместоци
За опомената управителот не смее да наплаќа дополнителни средства.

Доколку Сопственикот не го плати својот дел во согласност со овој Договор, Управителот е овластен во име на Сопствениците, да поведе постапка против Сопственикот кој не го платил долгот за наплата пред надлежниот орган и истовремено ќе го извести овластениот инспектор за домување. Управителот е овластен да ангажира трето лице – адвокат за водење на постапка за наплата на долговите.

Член 13

Овој договор се склучува за период од две години, а ќе започне да се применува од денот на неговото потпишување односно од _____ година.

По истекот, може да се продолжи со анекс.

Договорот може да биде раскинат и пред истекот на рокот утврден во став 1 поради неисполнување на меѓусебните обврски на која било од договорните страни, со писмено известување најмалку 30 дена однапред.

Член 14

Овој Договор е составен од 2 (два) еднообразни примероци, по еден за секоја договорна страна .

Составен е согласно важечките закони на РС Македонија.

Сите евентуални спорови во врска со овој договор коишто договорните страни не можат да ги решат помеѓу себе ќе се решаваат пред надлежен Основниот суд во _____.

Странките договорот го прочитаа разбраа и во знак на согласност го потпишаа.

За Управителот ,

За Сопствениците