



Влада на Република Северна Македонија

До: Собранието на Република Северна Македонија
Скопје

Врз основа на членот 91 алинеја 2 од Уставот на Република Северна Македонија и членовите 139 и 144 од Деловникот на Собранието на Република Северна Македонија, Владата на Република Северна Македонија, Ви поднесува Предлог на закон за изменување и дополнување на Законот за домување, што го утврди на седницата, одржана на 1 јули 2025 година.

За претставници на Владата на Република Северна Македонија во Собранието се определени Александар Николоски, заменик на претседателот на Владата на Република Северна Македонија и министер за транспорт и д-р Калтрина Зеколи Шакири, заменик на министерот за транспорт, а за повереник д-р Стефан Волкановски, државен секретар во Министерството за транспорт.

Претседател на комисија и заменик на
претседателот на Владата на Република Северна
Македонија



Љупчо Димовски

Подготвил: Љубомир Нуноски, 01.07.2025
Проверил: Никола Пасков, 01.07.2025
Контролирал: Снежана Маркова Пендовски, 01.07.2025
Согласен: Зоран Брнарчевски, 01.07.2025

Digitally signed by Ljupcho
Dimovski
Date: 2025.07.02 09:16:57
+02:00

Одобрил: Хасим Муртезани,
Заменик на генералниот секретар на Владата на Република Северна Македонија

Digitally signed by Hasim
Murtezani
Date: 2025.07.02 09:13:38
+02:00

Институција: Влада на Република Северна Македонија
Датум/Време: 01.07.2025 20:04

Информации за верификација на автентичноста на овој документ се достапни со користење на кодот за верификација (QR-кодот), односно на линкот подолу.
Верификација: <https://materijali.e-vlada.mk/Home/GetDocumentReviewContentById?documentId=4be26257-fa72-40e7-9f8d-04d3986af9f7&docSharePointURL=/materijali/2025/638845553677207417/Documents/act.docx&materialId=7a3f933e-44ac-40dc-ac18-5b003cbface0>



Овој документ е официјално потпишан со електронски печат и електронски временски жиг. Автентичноста на печатените копии од овој документ можат да бидат електронски верификувани.

ПРЕДЛАГАЧ: Владата на Република Северна
Македонија

ПРЕТСТАВНИЦИ: Александар Николоски, заменик на
претседателот на Владата на
Република Северна Македонија и
министер за транспорт и

д-р Калтрина Зеколи Шаќири, заменик
на министерот за транспорт

ПОВЕРЕНИК: д-р Стефан Волкановски, државен
секретар во Министерството за
транспорт

ПРЕДЛОГ НА ЗАКОН
за изменување и дополнување на Законот за домување

Скопје, јули 2025 година

I. ОЦЕНА НА СОСТОЈБИТЕ ВО ОБЛАСТА ШТО ТРЕБА ДА СЕ УРЕДИ СО ЗАКОНОТ И ПРИЧИНИТЕ ЗА ДОНЕСУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ

Со оглед дека домувањето е многу важен сегмент во живеењето, а во последните години се наметнаа многу прашања поврзани со домувањето и функционирањето на заедниците на станарите, како и управителите кои оневозможуваат квалитетно живеење, па оттука станарите се соочуваат со многу проблеми поради недоречености во Законот, се има за цел со предметните измени и дополнувања преку допрецизирање на одредби од Законот да се влијае и подобри начинот на функционирање на заедниците на станари и управителите како и зајакне контролата врз нивното функционирање. Имено врз основа на досегашната примена на Законот за домување, констатирани се одредени недоречености, односно комплицирани постапки за спроведување на одделни одредби, а воедно се предлагаат и нови одредби со кои би се регулирале прашања кои со постојниот закон не се целесно или доволно регулирани.

Основен проблем поради кој се изменува текстот на постојниот Закон за домување се бројни проблеми поврзани со управувањето и одржувањето на заедничките делови од зградата. Потврда на оваа е фактот дека и по 12 години од донесувањето на Законот за домување, речиси во 1/2 од станбените згради во Македонија, тој не се применува пред се бидејќи во најголемиот дел од зградите во етажна сопственост воопшто не е уредено управувањето со заедничките делови од зградите во согласност со законот. Ова создава големи проблеми и тешкотии за граѓаните во нивното колективно домување.

Во овие десетина години овој закон ги покажа и бројните проблеми со кои во практиката се соочуваат етажните сопственици, како на пример: проблеми во обезбедување на потребното мнозинство од сопствениците на посебните делови; проблеми со свикнувањето и одржувањето на седниците на собирот на сопственици, потребата од прецизирање на инвестиционо одржување; прецизирање на намената на фондовите за одржување; склучување договори за заемни односи; поделбата на трошоците на управувањето; не/функционирањето на инспекциските служби; недоволната контрола и надзор на работењето на лиценцираните управители и многу други прашања.

Одредени проблеми во практичната примена на решенија на законот беа посочени и од страна на управителите, граѓански организации и здруженија кои во минатите години покренаа и иницијатива за измени и дополнувања на Законот за домување. Во рамките на нивната иницијатива како слабости на постојниот закон се посочуваат:

- високиот процент на станбени згради кои и натаму немаат никаква форма на управување;
- често незадоволство од испорачаните услуги на одржување и управување, наспроти незадоволство од навременоста и редовноста при наплатата на трошоците за одржување и управување;
- нетранспарентност на финансиското работење во процесот на одржување и управување, со истовремена недореченост на даночните и сметководствените обврски;
- нефункционирање на казнената политика предвидена со Законот, вклучувајќи неназначување на инспектори за домување во секоја од локалните самоуправи;
- неефикасност на процесот на присилна наплата за надоместокот за тековно одржување на зградите, главно заради ограничувањата од Законот за заштита на лични податоци;
- недоволно внимание посветено на безбедноста на станбените згради (руинирани фасади, небезбедни лифтови, запоставена ПП заштита и сл.), што претставува опасност за сопствениците, но и за околината и др.

Поаѓајќи од бројните проблеми во практиката неминовно се наметнува потребата од предложените измени како итни и неопходни.

II. ЦЕЛИ, НАЧЕЛА И ОСНОВНИ РЕШЕНИЈА

Основни цели на Предлогот на закон за изменување и дополнување на Законот за домување се унапредување и подобрување на условите на домувањето, во насока на управувањето со станбените згради, односите меѓу сопствениците на посебните делови и трети лица, заедницата на сопствениците, евиденцијата на становите, начинот на управување и одржување на објектите.

III. ОЦЕНА НА ФИНАНСИСКИТЕ ПОСЛЕДИЦИ ОД ПРЕДЛОГОТ НА ЗАКОНОТ ВРЗ БУЏЕТОТ И ДРУГИТЕ ЈАВНИ ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА

Предлогот на закон за изменување и дополнување на Законот за домување не предизвикува дополнителни финансиски импликации врз Буџетот на Република Северна Македонија.

IV. ПРОЦЕНА НА ФИНАНСИСКИТЕ СРЕДСТВА ПОТРЕБНИ ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ И НАЧИН НА НИВНОТО ОБЕЗБЕДУВАЊЕ, КАКО И ПОДАТОЦИ ЗА ТОА ДАЛИ СПРОВЕДУВАЊЕТО НА ЗАКОНОТ ПОВЛЕКУВА МАТЕРИЈАЛНИ ОБВРСКИ ЗА ОДДЕЛНИ СУБЈЕКТИ

За спроведување на Предлогот на закон не се потребни дополнителни финансиски средства од Буџетот на Република Северна Македонија и спроведувањето на законот не повлекува дополнителни материјални обврски за одделни субјекти.

ПРЕДЛОГ НА ЗАКОН ЗА ИЗМЕНУВАЊЕ И ДОПОЛНУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ДОМУВАЊЕ

Член 1

Во Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр.99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16, 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр.302/20, 150/22 и 224/24), во членот 2 зборовите „Законот за техничка инспекција“ се заменуваат со зборовите „Законот за Државен пазарен инспекторат“, а по зборовите „Законот за пожарникарството“ се додаваат зборовите „Законот за градење“.

Член 2

Во членот 6 во ставот (1) по зборовите „простории за одложување на отпадоци“ се додаваат зборовите „противпожарни скалила и противпожарни коридори“.

Член 3

Во членот 10 во ставот (4) во воведната реченица зборовите „или физичко“ се бришат. Во алинејата 1 сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со запирка.

Алинејата 2 се менува и гласи:

„да има најмалку три вработени лица од кои едно лице со високо образование со полно работно време и две лица со најмалку средна стручна подготовката со полно или скратено работно време, а вработеното лице со високо образование мора да поседува и потврда за успешно совладана обука за вршење на дејностите на управување со станбена зграда, издадена од Регулаторната комисија за домување, како и да може да работи како офицер за заштита на личните податоци согласно Законот за заштита на личните податоци(*) и“.

По алинејата 2 се додава нова алинеја 3 која гласи:

„- да има отворена канцеларија со точна адреса за прием на странки, а за секој нов договор за управување на зграда која се наоѓа во друг град (населено место), надвор од градот (населеното место) во кој е седиштето на управителот, исто така е потребно да отвори канцеларија со точна адреса за прием на странки во тоа населено место со точно наведено работно време.“

По ставот (4) се додава нов став (5) кој гласи:

„(5) Во случај на склучени договори со над 3000 посебни делови од станбена зграда бројот на вработените лица од став (4) алинеја 2 на овој член се зголемува, така што на секои дополнителни 3000 посебни делови од станбена зграда за добивање на лиценца за управител за вршење на дејностите за управување со станбена зграда, покрај задолжителните три вработени лица мора да има уште по едно вработено лице со полно работно време и на секои дополнителни 3000 посебни делови минималниот паричен влог од став (4) алинеја 1 на овој член мора да се зголеми за 5000 евра во денарска противвредност.“

Ставот (5) станува став (6).

Во ставот (6) кој станува став (7) бројот „5“ се заменува со бројот „6“.

Ставот (7) станува став (8).

Ставот (8) кој станува став (9) се менува и гласи:

„(9) За издавање и продолжување на лиценцата од ставот (3) на овој член се плаќа надоместок во износ од 1000 евра во денарска противвредност.“

Во ставот (9) кој станува став (10) во алинејата 1 зборовите „или физичкото“ се бришат.

Во алинејата 6 сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со запирка.

Во алинејата 7 точката на крајот од реченицата се заменува со запирка.

По алинејата 7 се додаваат две нови алинеи 8 и 9 кои гласат :

„- управителот не постапува согласно со членот 31 став (1), членот 32 и членот 45 став (4) од овој закон и

- управителот не ги извршува обврските согласно законските одредби, за што Регулаторната комисија за домување има сознание и извршила увид согласно своите надлежности дефинирани во членот 109 од овој закон.“

Ставовите (10) и (11) стануваат ставови (11) и (12).

Во ставот (12) кој станува став (13) бројот „7“ се заменува со бројот „8“, а зборовите „односно физичкото лице“ се бришат.

Во ставот (13) кој станува став (14) зборовите „или физичкото“ се бришат.

Ставот (14) станува став (15).

Член 4

Во членот 11 став (2) во точката 12) сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

Во точката 13) точката на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

По точката 13) се додаваат четири нови точки 14), 15), 16) и 17) кои гласат :

„14) начин на примопредавање и утврдување на состојба при примопредавање на заедничките инсталации, постројки и делови од станбената зграда, начинот и условите за нивно одржување;

15) начин на постапување со неисправна инсталација, постројки или заеднички делови на зградата и права и обврски во врска со употреба на заедничка инсталација или постројка и други заеднички делови на зградата, одговорност на управителот и одговорност на сопствениците на посебните делови;

16) начин за обезбедување на гаранции за покривање на штета, во случај на несовесно или неправилно управување со зградата од страна на управителот и

17) начин за прибирање и работење со личните податоци на сопствениците на посебни делови од страна на управителот, согласно одредбите од Законот за заштита на личните податоци(*).“.

Во ставот (4) точката на крајот од реченицата се заменува со запирка и се додаваат зборовите „согласно прописот од член 70 став (2) од овој закон.“.

По ставот (9) се додава нов став (10) кој гласи :

„(10) За спречување на вонредните настани од ставот (8) на овој член, доколку се работи за заеднички делови на зградата или заеднички инсталации, уреди и опрема кои не се во исправна состојба, управителот е должен веднаш, а најдоцна во рок од 24 часа да ги извести сите сопственици на посебните делови за постоење на ризик при користење на тие делови, инсталации, уреди или опрема и истите веднаш мора да ги исклучи или затвори за редовна употреба. Доколку и покрај предупредувањето и известувањето за нивна неисправност не се преземаат мерки за обезбедување на парични средства за отстранување на дефектите, а заедничките делови, инсталации, уреди или опрема се користат во неисправна состојба, одговорноста за понатамошно користење на неисправните делови, инсталации, уреди или опрема е на сопствениците на посебните делови.“.

Член 5

Во членот 12 ставот (1) се менува и гласи:

„ За извршување на мерките и активностите за редовно одржување на станбената зграда, сопствениците на посебните делови на предлог на управителот односно заедницата на сопственици, на собир на сопственици мора да донесат план за одржување за период од најмалку една година, а најмногу за пет години.“.

Член 6

Во членот 18 во ставот (1) зборовите „и повеќе од осум“ се заменуваат со зборовите „и повеќе од три“, а по зборовите „управува управител“ се додаваат зборовите „во согласност со своите сопственички делови“.

Во ставот (3) точката на крајот од реченицата се заменува со запирка и се додаваат зборовите „но најмногу за период од 12 месеци.“.

Член 7

Во членот 19 во ставот (1) точката 7) се менува и гласи:

„ 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;”.

Во точката 8) зборот „пресметки“ се заменува со зборовите „финансиски извештаи”.

Во точката 11) сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

Во точката 12) точката на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

По точката 12) се додаваат три нови точки 13), 14) и 15) кои гласат:

„13) 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;

14) 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(*) и

15) 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 било кој основ.“.

Член 8

Во членот 21 во ставот (1) зборот „најмалку“ се заменува со зборовите „повеќе од”.

По ставот (2) се додава нов став (3) кој гласи:

„(3) Доколку средствата од сметките за една зграда, бидат користени за било каква друга намена, освен намените пропишани во овој закон, истото претставува основ за еднострано раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги “.“.

Член 9

Во членот 23 се додава нов став (2) кој гласи:

„ (2) Содржината на договорот за вршење на управувачки услуги од ставот (1) на овој член ја пропишува Регулаторната комисија за домување .”.

Член 10

Во членот 28 зборовите „писмена опомена“ се заменуваат со зборовите „опомена писмено и електронски“.

По ставот 1 се додаваат два нови става (2) и (3) кои гласат:

„ (2) Опомената од ставот (1) на овој член се доставува во случај кога сопственикот на посебен дел не платил две последователни сметки или вкупно три неплатени надоместоци.

(3) За опомената од ставот (1) на овој член управителот не смее да наплаќа дополнителни средства.“.

Член 11

Во членот 29 во ставот (1) зборовите „по истекот на осум дена од денот на објавувањето на одлуката на огласната табла“ се заменуваат со зборовите „со денот на доставувањето на одлуката до управителот“.

Во ставот (3) по зборовите „или на надзорниот одбор“ се додаваат зборовите „и на Регулаторната комисија за домување.“.

Член 12

Во членот 30 ставот (3) се менува и гласи:

„Во случајот од ставот (1) на овој член, со цел да може да се располага со средствата од сметката на станбената зграда, управителот на кој му престанал договорот за вршење на управувачки услуги има обврска на овластеното трето лице од страна на сопствениците на посебните делови, кое може да биде ново избраниот управител или

еден претставник од сопствениците на посебните делови, да му ги префрли средствата од фондовите на зградата.“

По ставот (3) се додава нов став (4) кој гласи:

„ (4) По престанување на договорот за вршење на управувачки услуги управителот е должен веднаш, а најдоцна во рок од осум дена од денот на престанувањето на договорот писмено да ја извести Регулаторна комисија за домување за престанок со управување на одредена зграда. “.

Член 13

Во членот 31 по ставот (2) се додава нов став (3) кој гласи:

„ (3) Содржината на извештаите од ставовите (1) и (2) на овој член ја пропишува Регулаторната комисија за домување.“.

Член 14

Во членот 33 ставот (3) се менува и гласи:

„Доколку по приемот на пресметката на трошоците за редовно одржување од ставот (1) на овој член, сопственикот на посебен дел не ги надомести трошоците, управителот е должен без одлагање во целост да ги исполни паричните обврски спрема трето лице и да поднесе тужба за задолжување на плаќање на трошоците против сопственикот на посебниот дел кој не ги надоместил истите. “.

Член 15

Во членот 37 по ставот (1) се додава нов став (2) кој гласи:

„(2) Седницата на собирот на сопственици, освен со физичко присуство доколку има согласност од мнозинството на сопствениците, може да биде организирана и со користење на конференциска телефонска врска или со користење на друга интернет аудио и визуелна комуникациска опрема.“.

Ставовите (2) и (3) стануваат ставови (3) и (4).

Член 16

Во членот 40 во ставот (1) по зборовите „на управителот“ се додаваат зборовите „или на претседателот на заедницата. “

Во ставот (2) зборот „три“ се заменува со зборот „два“.

Член 17

Во членот 42 ставот (3) се менува и гласи:

„Средствата од фондот за редовно одржување, како и од резервниот фонд исклучиво се користат за потребите на објектот за домување за кој се истите формирани. “.

Член 18

Во членот 45 по ставот (3) се додава нов став (4) кој гласи:

„(4) Управителот е должен да им обезбеди на сопствениците на посебните делови увид во состојбата и трансакциите на сметката од редовниот и резервниот фонд за нивната зграда.“.

Член 19

Во член 46 се додава нов став (2) кој гласи:

„(2)Управителот и правните и/или физичките лица кои согласно Законот за трговските друштва се основачи на управителот, солидарно одговараат спрема сопствениците на посебните делови за незаконското располагање со средствата од резервниот фонд.“.

Член 20

Во членот 47 во ставот (2) по зборовите „пред државните органи“ се додаваат зборовите „,како и плаќања за спречување од исклучување од дистрибуциони мрежи за заедничко енергетско снабдување или водоснабдување на зградата, санација на лифтови, поправка на кров, водоводни, канализациони и топловодни инсталации.“.

Во ставот (4) по зборовите „својот дел“ се додаваат зборовите „ во резервниот фонд“, а зборовите „надлежниот суд“ се заменуваат со зборовите „нотар согласно Законот за нотаријат“.

По ставот (4) се додаваат два нови става (5) и (6) кои гласат:

„(5) Доколку за нужните работи од став (2) на овој член, нема доволно средства во резервен фонд, трошоците се фактурираат кон станарите согласно нивните сопственички делови.

(6) Во постапката од ставот (4) на овој член, управителот има право да ги користи личните податоци на сопствениците на посебните делови со кои тој располага.“.

Член 21

Во членот 48 по зборовите „ не можат да бидат“ се додаваат зборовите „ предмет на извршување и “.

Член 22

Во членот 53 во ставот (1) зборовите „според динамиката на примените уплати од секој одделен сопственик “ се бришат.

Ставот (2) се брише.

Член 23

Во членот 54 во ставот (1) зборот „осум“ се заменува со зборот „три“, а по зборовите „половина од сопствениците на посебните делови“ се додаваат зборовите „ ,согласно нивните сопственички делови“.

Член 24

Во членот 58 по ставот (3) се додава нов став (4) кој гласи:

„(4) За вршење на работа за управување, на претседателот на заедницата може да му се определи соодветен паричен надомест согласно донесена одлука со мнозинство гласови на сопствениците согласно сопственичките удели.“.

Член 25

Во членот 59-а став (1) во алинејата 2 сврзникот „или“ на крајот од реченицата се заменува со запирка.

Во алинејата 3 точката на крајот од реченицата се заменува со сврзникот „ или “.

По алинејата 3 се додава нова алинеја 4 која гласи:

„- со давање на неотповиклива оставка.“.

Во ставот (4) по зборовите „на заедницата на сопственици“ се додаваат зборовите „ ,а одлуката ја доставува до Регулаторната комисија за домување“ .

Член 26

Во членот 61 во ставот (1) зборовите „управување на станбена зграда и“ се заменуваат со зборовите „редовно одржување на станбената зграда и “.

Во ставот (2) зборот „управување“ се заменува со зборовите „редовно одржување“.

Член 27

Во членот 62 во ставот (1) зборовите „за управување и“ се заменуваат со зборовите „за редовно одржување и“.

Член 28

Во членот 64 по ставот (3) се додава нов став (4) кој гласи:

„(4) По престанокот на заедницата на сопственици и нејзино бришење од Централен регистар на Република Северна Македонија сопствениците на посебните делови се должни во рок од 15 дена да го регулираат управувањето со станбената зграда согласно овој закон.“.

Член 29

Во членот 66 по ставот (4) се додава нов став (5) кој гласи:

„(5) Станбениот и деловниот простор од значење за Републиката со кој стопанисува правно лице основано од Владата на Република Северна Македонија согласно член 99 став (2) од овој закон, не смеат да бидат дадени во подзакуп од страна на закупецот.“.

Член 30

Во членот 92 во ставот (1) по зборовите „со непрофитно домување“ се додаваат зборовите „потврдено со решение од органот кој го издал првичното решение за правото на закуп со непрофитно домување за починатиот закупец“.

Член 31

Членот 105-а се менува и гласи:

„ (1) Претседателот и членовите на Регулаторната комисија за домување се именуваат врз основа на јавен оглас кој го објавува Владата на Република Северна Македонија во најмалку два дневни весници кои се издаваат на целата територија на Република Северна Македонија, од кои еден од весниците што се издаваат на јазикот што го зборуваат најмалку 20% од граѓаните кои зборуваат службен јазик различен од македонскиот јазик.

(2) За претседател и член на Регулаторна комисија за домување може да биде именувано лице кое ги исполнува следниве услови:

- 1) да е државјанин на Република Северна Македонија;
- 2) во моментот на изборот со правосилна судска пресуда не му е изречена казна затвор или прекршочна санкција забрана за вршење на професија, дејност или должност;
- 3) да има стекнато најмалку 240 кредити според ЕКТС или завршен VII/1 степен од областа на архитектурата, градежништвото, економијата или правото;
- 4) во последните 15 години пред именувањето да има најмалку десет години работно искуство во областа на домувањето;
- 5) да има искуство во креирање на нацрти на законски и подзаконски акти, стратегии и други документи за креирање на политики во областа на домувањето;
- 6) поседува сертификат, уверение, потврда и/или друг документ со кои се потврдува познавањето на еден од трите најчесто користени јазици во Европската Унија (англиски, француски или германски јазик) на најмалку ниво B2 (B2) од Европската референтна рамка на јазици, издадени од установа или институција во државата или од странство, регистрирана како давател на оваа услуга и
- 7) поседува потврда за активно познавање на компјутерски програми за канцелариско работење.

(3) Покрај условите од ставот (2) на овој член, кандидатот за претседател на Регулаторна комисија за домување треба да има објавено најмалку десет стручни статии од областа на домувањето во домашни или странски печатени медиуми.“.

Член 32

Во членот 109 во ставот (1) во точката 7) по зборот „домувањето“ се додаваат зборовите „, како и пропишува подзаконски акти за спроведување на одредбите на овој закон за чие донесување е овластена“.

Точката 9) се менува и гласи:

„врши увид и проверка во работењето на субјектите кои вршат дејност согласно овој закон и доставува предлог до надлежните органи за преземање мерки во согласност со нивната надлежност и во постапка пропишана со закон кон субјектите кои дејноста ја вршат спротивно од овој закон;“.

Во точката 11) сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

Во точката 12) точката на крајот од реченицата се заменува со сврзникот „и“.

По точката 12) се додава нова точка 13) која гласи:

„13) организира и спроведува обука за вршење на дејностите за управување со станбена зграда. “.

Член 33

Во членот 113 став (1) во точката 7) сврзникот „и“ на крајот на реченицата се заменува со точка и запирка.

Во точката 8) точката на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

По точката 8) се додаваат две нови точки 9) и 10) кои гласат:

„9) име и презиме на сопственици или официјален претставник на сопственикот на посебниот дел и

10) податоци за договор за заемни односи.“.

Ставот (2) се менува и гласи:

„Податоците од ставот (1) на овој член на барање на општината ги доставува управителот, заедницата на сопственици или сопствениците на посебните делови, кои се должни секоја промена во регистарот да ја евидентираат редовно и веднаш да ја достават до општината.“.

Член 34

Во членот 114 став (1) во точката 1) зборовите „односно име и презиме и адреса на физичкото лице“ се бришат.

Член 35

Во членот 125 во ставот (1) точката 1) се менува и гласи:

„не ја спроведе извршната судска одлука во рокот определен согласно со членот 13 став (2) од овој закон; “.

Во точката 17) зборовите „став (1)“ се бришат.

Во точка 19) сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

Во точката 20) точката на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

По точката 20) се додаваат две нови точки 21) и 22) кои гласат :

„ 21) не постапи согласно со членот 11 став (10) од овој закон и

22) не постапи согласно со членот 119 од овој закон.“.

Ставот (3) се брише.

Член 36

Во членот 126 во воведната реченица по зборовите „ќе му се изрече за прекршок на“ се додаваат зборовите „ правно или физичко лице“.

Во точката 8) сврзникот „и“ на крајот од реченицата се заменува со точка и запирка.

Во точката 9) точката на крајот од реченицата се заменува со сврзникот „и“.

По точката 9) се додава нова точка 10) која гласи:

„10) не постапи согласно со членот 119 од овој закон “.“.

По ставот 1 се додава нов став (2) кој гласи :

„(2)Глоба во износ 200 до 300 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршокот од ставот (1) на овој член на физичкото лице – управител на правното лице сопственик, односно закупец на стан или деловен простор во станбената зграда.“.

Член 37

Во членот 127 по ставот (2) се додава нов став (3) кој гласи:

„(3) Глоба во износ од 1000 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на одговорното лице во општината, односно општините во градот Скопје, ако не назначи овластен инспектор за домување од членот 116 од овој закон.“.

Член 38

Во членот 128 во ставот (2) бројот „126“ се заменува со бројот „116“.

Член 39

(1)Лицата на кои им е доделен стан со акт за доделување и/или имаат склучено договор за закуп согласно член 14 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 163/13), а не поднеле барање за купување на станот до 4 декември 2014 година, истото можат да го поднесат до 31 декември 2025 година до правното лице од членот 99 став (2) од овој закон, доколку ги исполнуваат следните услови:

- лицето да е државјанин на Република Северна Македонија и

- лицето, неговиот брачен другар и членовите на неговото семејно домаќинство да немаат стан, куќа, куќа за одмор или деловен простор во нивна сопственост или да не се корисници на друг стан или деловен простор во државна сопственост на територијата на Република Северна Македонија.

(2)Кон барањето за купување на станот, лицето од ставот (1) на овој член ја доставува следнава документација:

- уверение за државјанство,

- уверение за жителство,

- копија од лична карта, која ќе се користи согласно со Законот за заштита на личните податоци(*),

- изјави заверени кај нотар од лицето, неговиот брачен другар и другите членови на неговото семејно домаќинство дека немаат стан, куќа, куќа за одмор или деловен простор во нивна сопственост или да не се корисници на друг стан или деловен простор во државна сопственост на територијата на Република Северна Македонија,

- потврда од органот надлежен за водење на јавната книга за запишување на правата на недвижности дека лицето, неговиот брачен другар и другите членови на неговото семејно домаќинство не се запишани како носители на право во катастарот на недвижности и

- изјава заверена кај нотар од лицето дека го користи станот и од кога го користи.

(3)Користењето на станот се утврдува врз основа на евиденцијата на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон и изјави на корисниците.

(4)Средствата остварени од продажбата на становите ќе се уплаќаат на посебна наменска сметка на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон за изградба на станови во сопственост на Република Северна Македонија согласно со

годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија.

(5) Продажбата на становите се врши во готово или на одложено плаќање со учество од 30% од цената на станот, а остатокот од цената се исплатува најмногу до 180 еднакви месечни рати со годишна камата од 7,2%.

(6) Вредноста на станот се определува согласно со Уредбата за методологијата за утврдување на вредноста на станот, како и методологијата за утврдување на висината на закупнината, висината на непрофитната закупнина, начинот на плаќање на закупнината, просторните норми, начинот на користење на станот, постапката за доделување на непрофитни станови, станови за службени потреби, за привремен закуп, закуп на станови за определена намена.

(7) Со барателите кои ги исполнуваат условите и се стекнуваат со право на купување на станот, по претходно мислење од Државното правобранителство на Република Северна Македонија, правното лице од членот 99 став (2) од овој закон склучува договор за продажба на станот во рок од 15 дена од денот на доставувањето на мислењето од Државното правобранителство на Република Северна Македонија.

(8) Пред склучувањето на договорот за продажба на станот правното лице од членот 99 став (2) од овој закон изготвува пресметка на надоместокот за претходното користење на станот која се пресметува во висина на закупнината којашто важела во периодот на користењето на станот. Неплатениот надоместок за претходното користење на станот може во цел износ да се додаде на продажната цена на станот.

Член 40

(1) На претседателот и членовите на Регулаторната комисија за домување именувани до денот на влегувањето во сила на овој закон им престанува вршењето на функцијата со именувањето на нов претседател и членови на Регулаторната комисија за домување согласно одредбите од овој закон.

(2) Владата на Република Северна Македонија во рок од осум дена од денот на влегувањето во сила на овој закон треба да објави јавен оглас за именување на претседател и членови на Регулаторна комисија за домување согласно условите од член 30 од овој закон со кој се менува член 105-а.

Член 41

(1) Сопствениците на посебните делови се должни најдоцна во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон да определат управител или регистрираат заедница на сопственици согласно со овој закон.

(2) Доколку сопствениците на посебните делови не определат управител или не регистрираат заедница на сопственици во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон, управителот за принудно управување го определува судот во вонпарнична постапка на предлог на кој било од сопствениците на посебните делови согласно критериумите од став (3) на овој член, до определување на управител или до регистрирање на заедница на сопственици согласно одредбите од овој закон, но не подолго од една година.

(3) Управител за принудно управување на станбени згради мора да ги исполнува следните критериуми:

- управителот треба да го исполнува условот од член 10 став (3) од овој закон,

- отворената канцеларија на управителот од членот 10 став (4) алинеја 3 од овој закон да биде во општината каде што се одредува принудното управување,

- управителот да биде евидентиран во Регистарот на управители на станбени згради кој го води Регулаторната комисија за домување согласно член 109 став (1) точка 6) од овој закон,

- управителот да не управувал со станбената зграда на која и се определува принудно управување во претходен период,

- доколку во Регистарот на управители на станбени згради од член 109 став (1) точка 6) од овој закон постојат повеќе регистрирани управители во општината каде се одредува принудното управување, се избира управител за принудно управување во станбена зграда кој има најмал број на посебни делови согласно Регистерот,

- доколку во Регистарот на управители на станбени згради од член 109 став (1) точка 6) од овој закон во општината каде се одредува принудното управување не постои регистриран управител за управување во станбена зграда, тогаш се избира управител за принудно управување во станбена зграда од најблиската соседна општина во која има регистрирано управител, во кој случај истиот не мора да го исполни критериумот од алинеја 2 на овој став.

Член 42

(1) Управителите на станбени згради и заедниците на сопственици се должни најдоцна во рок од шест месеци од денот на влегувањето во сила на овој закон да го усогласат своето работење согласно одредбите од овој закон.

(2) На управителите на станбени згради и заедниците на сопственици кои нема да го усогласат своето работење во рокот од ставот (1) на овој член, лиценцата за вршење на дејностите за управување со станбени згради престанува да важи по истекот на рокот од шест месеци од денот на влегувањето во сила на овој закон и истата се одзема од страна на Регулаторната комисија за домување, при што истите нема да можат да ги вршат дејностите за управување со станбени згради.

Член 43

Започнатите постапки до денот на влегувањето во сила на овој закон ќе завршат согласно одредбите од овој закон.

Член 44

Подзаконските акти предвидени со овој закон ќе се донесат во рок од три месеци од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Член 45

Овој закон влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Северна Македонија“.

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ НА ПРЕДЛОГОТ НА ЗАКОН

I. ОБЈАСНУВАЊЕ НА СОДРЖИНАТА НА ОДРЕДБИТЕ НА ПРЕДЛОГОТ НА ЗАКОН

Предлогот на закон за изменување и дополнување на Законот за домување е систематизиран во 45 члена.

Со членот 1 се дополнува членот 2 од Законот за домување со додавање на Законот за градење чии одредби би се примеунвале покрај одредбите на другите закони во врска со правата и обврските на сопствениците на посебните делови на зградите во однос на заедничките делови на зградата како целина, пред се бидејќи Законот за домување не би можел да ги опфати сите постапки за доградби, надградби, инсталирање на опрема и слично, па оттука соодветно се упатува на соодветната примена на одредбите од Законот за градење. Воедно се додава и Законот за државен пазарен инспекторат, со оглед дека Законот за техничка инспекција кој го уредуваше постапувањето односно инспекторите кои постапуваа со дел од инсталациите во објектите за домување веќе не го уредува делот за техничка инспекција, а инспекторите за лифтови се дел од Државниот пазарен инспекторат согласно последните изменувања на Законот за организација и работа на органите на државната управа.

Со членот 2 се прави дополнување, односно допрецизирање на членот 6 од Законот со предвидување и на противпожарните скали и коридори како заеднички делови од зградби, бидејќи истите се за заедничко користење на сите станари, и треба да се користат единствено за намената за која се за тоа е заштита од пожари и евакуација а не и да се користат како лични остави или како дел од становите.

Членот 3 од Предлогот на закон прави изменување односно дополнување на член 10 во однос на зајакнување на критериумите односно условите за тоа кој се може да биде управител, како и се дополнуваат условите за одземање на лиценцата.

Со членот 4 се прави допрецизирање на одредбите на член 11 од Законот за домување каде се уредени работите на управувањето, при што се дополнува односно допрецизираат одредбите во смисла на тоа што се би било предмет на договорот за заемни односи кој треба да го склучат сопствениците на посебните делови од станбената зграда, со цел подобро функционирање на самата станбена зграда и управувањето со истата. Всушност се допрецизира начинот и предмет на управување, особено со начинот на примопредавање и утврдување на состојба на заеднички инсталации, постројки и делови од станбена зграда, начин на нивно одржување, дефинирање одговорност за неисправна инсталација и уреди, начин за покривање на гаранции за евентуална штета направена од управителот, и начин на работење со лични податоци.

Членот 5 од Предлогот на закон го допрецизира начинот на донесување на планот за одржување во членот 12 став (1) од Законот за домување.

Со членот 6 се допрецизира членот 18 во смисла на тоа колку односно кој вид на сопственици на посебните делови можат да определат управител да управува со станбената зграда, како и колку најмногу до определување на управител или регистрирање на заедница на сопственици, би можеле сопствениците на посебни делови сами да обезбедат извршување на сите работи.

Членот 7 кој прави дополнување на член 19 од Законот се допрецизира на кој начин се врши наплатата со цел да се избегне манипулација со фактурирањето, односно се дефинира видот на извештајот кој треба да го достави управителот до сопствениците на посебни делови, со оглед дека до сега беше уредено само во вид на пресметка.

Исто така се дополнува ставот (1) во однос на одговорностите на управителот во однос на безбедно користење на инсталации и постројки во зградите, како и начинот на собирање на податоци од сопствениците на посебни делови согласно Законот за заштита на податоците.

Во членот 8 со кој се изменува членот 21 од Законот се прецизира колку од сопствениците на посебните делови може да го раскинат договорот со управителот, односно наместо најмалку една половина од сопствениците истото се предлага да биде повеќе од една половина од сопствениците, како и се додава нов став (3) според кој се предвидува како посебен основ за раскинување на договорот со управителот доколку средствата од сметките за една зграда бидат корисени за било каква друга намена освен намените согласно овој закон.

Членот 9 од Предлогот на закон го прецизира членот 23 од законот каде е уредено што особено треба да содржи договорот за вршење на управувачки услуги, меѓутоа до сега не била предвидена детално содржината со што сега се предвидува истата да ја пропише регулаторната комисија за домување со цел договорите за уредување на земни односи со управителот да се унифицираат.

Со членот 10 од Предлогот на закон се регулира односно допрецизира начинот на составување на опомени за присилна наплата на долг на неплаќачи на договорените надоместоци за одржување и други видови надоместоци кои треба да ги плаќаат сопствениците на посебните делови во член 28 од Законот за домување, како и се прецизира дека опомената треба да се достави писмено и електронски, со оглед дека дел од населението претежно работи електронски со сите податоци а дел само писмено, па да може да има сигурна достава обезбедувајќи ги и двата начина (електронски се подразбира преку електронска пошта, вибер групи или други начини на електронска современа комуникација, во зависност од тоа како ќе се договорот станарите со договорот за управување односно договор за заедница на станари).

Членот 11 се прецизира во членот 29 моментот на раскинување на договорот за вршење на управувачките услуги, односно и дека во моментот кога ќе се раските договорот за истото треба да биде известена регулаторната комисија за домување. Исто и со членот 12 од Предлогот на закон со кој се дополнува членот 30 од Законот за домување се допрецизираат обврските на управителот при раскинување на договорот, во однос на располагањето со средствата евидентирани на сметката до денот на престанување на договорот, како и обврската за известување на Регулаторната комисија за домување за престанокот со управувањето на одредена зграда.

Со член 13 се прецизира содржината на извештаите годишен и вонреден од страна на управителот до собирот на сопственици во членот 31, така што се стандардизира содржината на истите преку воведување на овластување за регулаторната комисија за домување да ја пропише истата.

Членот 14 го доуредува начинот на постапување на управителот доколку по приемот на пресметката на трошоците за редовно одржување, сопственикот на посебен дел не ги надомести трошоците во членот 33 од Законот.

Во членот 15 се овозможува друг начин на одржување на седница на собирот на сопственици освен со физичко присуство, да се разлизира и преку конференциска телефонска врска или користење на друга интернет аудио и визуелна комуникациска опрема, со што соодветно се дополнува членот 37 со додавање на нов став (2). До потребата од вакво регулирање се дојде особено во времето на ковид пандемијата, за да може да функционираат сопствениците на посебни делови во однос на одржувањето на зградата и заедничките права и обврски кои произлегуваат од одржувањето на истата, како и во поново време поради дигитализацијата на сите видови услуги.

Со членот 16 од Предлогот на закон се дополнува членот 40, така што преку надзорниот одбор кој можат да го именуваат сопствениците на посебните делови, освен работата на управителот се воведува да може да се контролира и работата на претседателот на заедницата.

Членот 17 од Предлогот на закон со кој се менува ставот (3) во членот 42 од Законот за домување, јасно се допрецизира дека средствата од фондот за редовно одржување и од резервниот фонд изрично ќе се користат за потребите на објектот за домување.

Со членот 18 од Предлогот на закон се дополнува членот 45 во однос на раководењето со средствата од резервниот фонд, односно се воведува обврска за управителот да им обезбеди увид на сопствениците на посебните делови во состојбата со резервниот и редовниот фонд, за нивната зграда.

Во членот 19 од Предлогот на закон се воведува одговорност на управителот и неговите основачи, во однос на располагањето со средствата од фондот, со цел правилно работење и располагање.

Членот 20 од Предлогот на закон исто така се однесува на тоа за што се користат средствата од резервниот фонд, при што се дополнува што уште се подразбира под нужни работи за одржување, покрај веќе наведените во член 47 став (2) од Законот за домување, односно за дистрибуциони мрежи за заедничко енергетско или водоснабдување на зградата, санација на лифтови, поправка на кров, водоводни, канализациони и топловодни инсталации. Во оваа насока имајќи во превид дека ова се итни и нужни работи за финансирање на зградата, се додаваат и уште два нови става (5) и (6) согласно кои се наведува што во случаите кога нема доволно средства во резервниот фонд и се овозможува трошоците да се фактурираат на станарите сразмерно на сопственичките делови.

Со членот 21 се прецизира член 48 од Законот во однос на ограничувањето на намените за извршување на средствата од резервниот фонд, односно покрај што средствата од резервниот фонд не можат да бидат дел од стечајната маса, се наведува дека не можат да бидат и предмет на извршување.

Со член 22 од Предлогот на закон се прави усогласување во член 53 од Законот со новопредложените измени на член 20 од Предлог законот, така што начинот и редоследот на плаќањето на достасаните обврски сега е предмет согласно член 47 од Законот (член 20 од Предлог законот).

Во член 23 од Предлогот на закон се предлага измена на член 54 каде е уредено формирањето на заедницата на сопственици, така што со цел подобро функционирање односно полесно формирање на заедница на сопственици, наместо максимумот повеќе од осум посебни делови се предлага повеќе од три посебни делови, додека пак самата одлука за формирање ќе се смета за донесена доколку гласале повеќе од половината од сопствениците на посебните делови, но се прецизира сега, согласно нивните сопственички удели, со цел истото да има поголема тежина, односно пропорционално на уделот во сопственоста на зградата.

Со член 24 се овозможува во членот 58 од Законот претседателот на заедницата на сопственици да зема определен надомест за вршење на својата работа, доколку за тоа се сложат и договорот во самата заедница на станари со мнозинство гласови согласно сопственичките удели.

Во член 25 од Предлогот на закон се уредува можноста претседателот на заедницата на сопственици да може самиот да се откаже од вршењето на улогата претседател на заедница на станари, што досега не беше уредено како можност во членот 59-а од Законот во однос на разрешување на претседател. Воедно се прецизира дека

одлуката за разрешување и избор на нов претседател на заедница на сопственици треба да се достави до самата Регулаторна комисија за домување, со цел увид и контрола, како и ефективност на самата одлука.

Членот 26 од Предлогот на закон има за цел да допрецизира дека паричните средства кои се уплатуваат се користат не само за управување туку и за одржување на зградата, во која смисла треба да се препознае и одвоеното сметководство, во членот 61 од Законот.

Со додавањето на нов став (4) во член 64 од Законот за домување -член 28 од Предлогот на закон, се уредува што доколку престане заедницата на сопственици и се избрише, одоносно се уредува дека најдоцна во рок од 15 дена од истото сопствениците на посебните делови се должни да го регулираат управувањето со станбената зграда, на начин уреден со закон, за да не останат во никој случај без некој кој ќе управува со зградата односно објектот каде се сопственици.

Со членот 29 од Предлогот на закон се додава нов став (5) во член 66, така што се прецизира дека станбениот и деловниот простор со кој стопанисува правното лице основано од Владата согласно членот 99 од Законот, не смее да се дава во подзакуп од страна на закупецот.

Со член 30 од Предлогот на закон со кој се допрецизира членот 92 во однос на тоа дека ќе има увид и органот кој го издал првичното решение за правото на закуп, односно откако ќе се определи кој од наследниците ќе склучат договор за закуп согласно судска одлука во вонпарнична постапка, истото ќе треба да биде потврдено и со решение од органот што го издал првичното решение.

Членот 31 од Предлогот на закон се однесува на условите кои треба да ги исполнуваат претседателот и членовите на Регулаторната комисија за домување, така што меѓудругото се прецизира и работно искуство во областа на домувањето како и искуство во креирање на документи за политики во областа на домувањето. Исто така се прецизира дека за претседател на Комисијата покрај наведените услови како и за другите членови на Комисијата ќе треба истиот да има објавено најмалку 10 стручни статии од областа на домувањето во домашни или странски печатени медиуми, со што се професионализира работата на Комисијата.

Во насока на подобро спроведување на одредбите од Законот за домување со членот 32 од Предлог законот се дополнуваат и надлежностите на Комисијата за домување во член 109 од Законот, во однос на тоа дека Комисијата врши увид и проверка во работењето на субјектите кои вршат дејност согласно овој закон, освен досега пропишаната можност за преземање на мерки согласно нивната надлежност кон субјектите кои дејноста ја вршат спротивно на овој закон, како и додавање на нова надлежност во насока на поквалитетно извршување на управувањето со станбена зграда, одржување односно организирање и спроведување обука за вршење на дејностите за управување со станбена зграда.

Со членот 33 се прецизираат податоците во однос на регистарот на станбени згради и станови, како и обврска за секоја промена на податоците кои ги содржи регистарот исто како и самите податоци да се доставуваат од страна на управителот, заедницата на сопственици или сосопственици на посебни делови. Во оваа смисла се воведува директна обврска за евидентирање на секоја промена на податоците како и истите веднаш да се достават до општината. Во оваа насока се доуредува делот за начин на постапување со податоците од регистарот на станбени згради и станови во случај на настанати промени на истите.

Со членот 34 во член 114 се врши доусогласување со одредбите од член 3 од Предлогот на закон со кој се менува член 10.

Членовите 35, 36,37 и 38 се прекршочни одредби согласно предвидените измени односно дополнувања на Законот за домување.

Членот 39 од Предлогот на закон претставува преодна одредба, во однос на можност за оние лица на кои им бил доделен стан со акт за доделување и/или ималесклучено договор за закуп согласно член 14 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр.163/13), а не поднеле барање за продажба на станот најдоцна до рокот предвиден согласно Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр.163/13), да поднесат барање најдоцна до 31 декември 2025 година, доколку исполнуваат услови предвидени во истиот член.

Членот 40 претставува преодна одредба во однос на членовите и претседателот на регулаторната комисија за домување, односно имајќи ги во предвид новите услови за нивно именување, се предвидува рок во кој на истите ќе им престане вршењето на функцијата, како и рок во кој Владата ќе го објави огласот за нивно именување согласно новопредвидените услови од член 31 од Предлогот на закон со кој се менува член 105-а.

Со членот 41 како преодна одредба се предвидува рок во кој сопствениците на посебните делови се должни да определат управител или да регистрираат заедница на сопственици согласно одредбите од овој закон, при тоа имајќи ги во предвид измените во однос на тоа кој се може да биде управител, како и начинот на кој функционира заедницата на сопственици. Воедно е предвидено на кој начин ќе се постапува доколку сопствениците на посебни делови не определат управител или не регистрираат заедница на сопственици, односно оставена на можност за судот во вонпарнична постапка да определи согласно определени критериуми.

Во членот 42 како преодна одредба е даден рок во кој управителите на станбени згради и заедниците на сопственици се должни да го усогласат своето работење согласно одредбите од овој закон.

Со членот 43 се уредува начинот на постапување на започнатите постапки започнати пред влегување во сила на овој закон.

Членот 44 се однесува за рок во кој се предвидува донесување на подзаконските акти кои произлегуваат од овој закон, а со членот 45 се уредува влегувањето во сила на Предлогот на законот.

II. МЕЃУСЕБНА ПОВРЗАНОСТ НА РЕШЕНИЈАТА СОДРЖАНИ ВО ПРЕДЛОЖЕНИТЕ ОДРЕДБИ

Решенијата содржани во одредбите од овој Предлог на закон се меѓусебно поврзани и се надополнуваат и како такви прават една правна целина.

III. ПОСЛЕДИЦИ ШТО ЌЕ ПРОИЗЛЕЗАТ ОД ПРЕДЛОЖЕНИТЕ РЕШЕНИЈА

Со предложените решенија пред се ќе се овозможи подобро функционирање на заедниците на станарите и управителите и контролата врз работата на истите, а со тоа и поквалитетни услови во домувањето.

Имено со предложените законски решенија ќе се зголеми правната сигурност во сферата на управувањето со заедничките делови од зградите, како и квалитетот на заедничкото домување. Со донесувањето на овие измени се очекува проблемот во повеќе од 2/3 од вкупниот број на згради кои досега немаат уредено управувањето со заедничките делови од зградите во согласност со Законот за домување, да биде надминат. Со тоа значително ќе им се помогне на граѓаните во надминување на

бројните проблеми и тешкотии кои ги имаат во однос на одржувањето на собир на сопственици, донесување на одлуки и др. Покрај ова, со предложените измени со кои се намалува бројот на посебни делови во зграда (од осум на три) се зголемува можноста за опфат и на зградите кои се составени од четири и повеќе посебни делови, што ќе придонесе за зголемување на ангажманот на професионалните управители, како и можноста за нови вработувања.

Исто така, другите предложени измени и дополнувања на Предлог законот ќе овозможат да се надминат бројните проблеми и тешкотии со кои граѓаните секојдневно се соочуваат во практиката, како и да се надополнат постојните правни празнини во законската регулатива, со што значително ќе се подобри квалитетот и ќе се унапредат стандардите во заедничкото живеење во интерес на граѓаните, општините и државата.

ИЗВОД НА ОДРЕДБИ ОД ЗАКОНОТ ЗА ДОМУВАЊЕ КОИ СЕ МЕНУВААТ ИЛИ ДОПОЛНУВААТ

Член 2

Примена на прописи

За правата и обврските на сопствениците на посебните делови на зградите во однос на заедничките делови на зградата како целина се применуваат одредбите на Законот за сопственост и други стварни права, Законот за катастар на недвижности и Законот за облигационите односи, Законот за техничка инспекција, Законот за пожарникарството и Законот за заштита на личните податоци, доколку со овој закон поинаку не е уредено.

Член 6

Заеднички делови на станбените згради

(1) Заеднички делови на станбена зграда се скали, влезни ветробрани, ходници, просторија за велосипеди, пералници, сушилници, заеднички подруми, засолништа, тавани, работилници за домарот, стан за домарот, простории за одложување на отпадоци и други простории наменети за заедничко користење на сопствениците на посебните делови, земјиштето на кое е изградена зградата и друго земјиште што служи за нејзина употреба, согласно со прописите за урбанистичко планирање.

(2) Заеднички градежни елементи во станбените згради и станбените објекти за посебни намени се темелите, носечките сидови и конструкциите, таваните, покривот, фасадата, оцаците, цевките за проветрување, светлосните прозорски стакла, отвори за лифтовите и други слични конструкции.

(3) Заеднички инсталации, уреди и опрема во станбените згради и станбените објекти за посебни намени се приклучната и внатрешната електрична, електронско-комуникациска мрежа и средства, водоводна, гасоводна и топоводна инсталација наменета за станбените приклучоци, а се наоѓа во заедничките простории, лифтовите, доводот, одводот, уредите за загревање, телекомуникациските уреди и кабли, други придружни антени, громобрани, противпожарни уреди, уреди за откривање и јавување на пожар, безбедносното осветлување и сите други комунални и слични приклучоци наменети за заедничко користење на сопствениците на посебните делови во станбената зграда.

(4) Определен градежен елемент се смета за заеднички дел, доколку им служи истовремено на повеќе станови, при што претставува функционална целина на станбената зграда (како на пример, проодни тераси, надворешна страна на балкон што воедно претставува и фасада на зграда и слично).

III. УПРАВУВАЊЕ СО СТАНБЕНИ ЗГРАДИ

1. Управување

Член 10

Управување

(1) Управувањето со станбените згради претставува следење и спроведување на одлуките донесени од собирот на сопствениците на посебните делови во зградата, застапување во правниот промет и во постапките пред надлежните органи со цел за функционирање, одржување и зачувување на заедничките делови на станбената зграда.

(2) Работите на управување од ставот (1) на овој член може да ги врши управител или заедница на сопственици за што сопствениците на посебните делови се должни да донесат одлука со која ќе одлучат овие работи да ги врши управител или заедница на сопственици.

(3) За вршење на дејностите за управување со станбените згради управителот е должен да поседува лиценца што ја издава Регулаторната комисија за домување, врз основа на поднесено барање за издавање на лиценца за управител.

(4) Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда, може да добие правно или физичко лице ако ги исполнува следниве услови:

- да е регистриран во Централниот регистар на Република Северна Македонија со минимален паричен влог од 5.000 евра во денарска противвредност и
 - да има најмалку три вработени лица од кои едно со високо образование (дипломиран правник или дипломиран економист) и две лица со најмалку средна стручна подготовка.
- (5) Доказите за исполнетост на условите од ставот (4) на овој член, ги прибавува овластеното службено лице од Регулаторната комисија за домување кое ја води постапката за издавање на лиценца за управител, кое е должно во рок од три дена од денот на приемот на барањето да ги побара доказите од надлежниот јавен орган.
- (6) Овластено службено лице од надлежниот јавен орган е должно бараните докази од ставот (5) на овој член да ги достави во рок од три дена од денот на приемот на барањето.
- (7) Лиценцата се издава со рок на важење од пет години. Во рок од 30 дена пред истекот на рокот на важење на лиценцата управителот може да поднесе барање за продолжување на лиценцата согласно со ставот (3) на овој член до Регулаторната комисија за домување. Лиценцата се продолжува за рок од по пет години.
- (8) За издавање и продолжување на лиценцата од ставот (3) на овој член се плаќа надоместок во износ од 150 евра во денарска противвредност.
- (9) Лиценцата се одзема доколку: - правното или физичкото лице по добивањето на лиценцата не исполнува некој од условите за добивање на лиценцата од ставот (4) на овој член, - управителот не ги исполнува обврските утврдени во членот 19 став (1) точки 2 и 7 од овој закон, - управителот не ги исполнува обврските при престанување на управувањето утврдени во членот 30 од овој закон, - управителот не ги исполнува обврските за месечна пресметка за трошоците утврдени во членот 33 од овој закон, - управителот не постапува согласно со членот 42 од овој закон, - управителот не ги извршува одлуките на сопствениците на посебните делови во станбената зграда донесени согласно со одредбите од овој закон и - управителот извршува одлуки од сопствениците на посебните делови во станбената зграда кои не се донесени согласно со одредбите од овој закон.
- (10) Лиценцата од ставот (3) на овој член се одзема со решение кое го донесува Регулаторната комисија за домување. Против решението за одземање на лиценца не може да се поднесе жалба, а е дозволена тужба пред Управниот суд, во рок од 30 дена од денот на приемот на решението.
- (11) Правосилното решение за одземање на лиценца, Регулаторната комисија за домување го евидентира во Регистарот за издадени, продолжени и одземени лиценци и го доставува до Централниот регистар на Република Северна Македонија заради евиденција.
- (12) Лицето чија лиценца е одземена поради неправилности наведени во ставот (7) на овој член не може да добие лиценца согласно со одредбите од овој закон во рок од две години од денот на правосилноста на решението за одземање на лиценцата, а одговорното лице во правното лице не може да основа друго правно лице за вршење на истата дејност која ја вршело правното лице, односно физичкото лице на кое му е одземена лиценцата согласно со овој закон, во рок од две години од денот на правосилноста на решението за одземање на лиценцата.
- (13) По истекот на рокот за кој е одземена лиценцата, правното или физичкото лице може повторно да поднесе барање за издавање на нова лиценца, доколку ги исполнува условите утврдени во ставот (4) на овој член.
- (14) Начинот на издавање, продолжување и одземање на лиценцата, формата и содржината на образецот на барањето за издавање на лиценца како и формата и содржината на образецот на лиценцата ги пропишува министерот надлежен за работите од станбено- комуналната област.

Член 11

Работи на управувањето

- (1) За работите на управување од членот 10 став (1) на овој закон, сопствениците на посебните делови од станбената зграда склучуваат договор за заемни односи.

(2) Покрај одредбите за управувањето од ставот (1) на овој член договорот за заемни односи содржи и: 1) начин, услови и ред на користење на заедничките простории и уредите во зградата; 2) висина на износите и начинот на плаќањето на трошоците за редовното одржување (инвестиционо и тековно одржување) на заедничките делови на зградата што е во етажна сопственост; 3) куќен ред на зградата; 4) начин на воспоставување на резервниот фонд; 5) намена на споредните простории што се користат од страна на сопствениците на посебните делови; 6) начин на користење на споредните простории за посебни намени; 7) посебни ограничувања на правото на користење на споредните простории; 8) учество на сопствениците на посебните делови како странки во правниот промет; 9) посебни овластувања на управителот на станбена зграда; 10) начин на осигурување на заеднички делови на станбената зграда и распоредување на износите за плаќање на осигурителните премии; 11) начин на известување на сопствениците на посебните делови за работење на управувањето; 12) посебни услуги што ги надминуваат границите на функционирање на станбена зграда (како на пример, заштита, приемна служба и слично) и 13) начин на регулирање на односите во случај на адаптација, реконструкција, пренамена, доградба и надградба на дел од зградата или на зградата во целост.

(3) Сопствениците на посебните делови одлучуваат за работите на управувањето на станбената зграда со мнозинство гласови според сопственичките делови.

(4) Сопственикот на посебен дел, односно закупецот е должен редовно да го одржува станот и да се грижи за одржувањето на станбената зграда со цел да не се предизвика штета или штетни влијанија, како и да се обезбеди непречено користење на посебните делови од страна на другите сопственици.

(5) Одржувањето на станбените згради и становите треба да обезбеди постојана исправност, безбедност и употребливост на сите делови на зградата како целина, естетски обликуваниот изглед, уредите, инсталациите и опремата на зградата, кои им служат на сите сопственици на посебните делови, односно закупци на зградата.

(6) Одржувањето на станбени згради и станови ги опфаќа работите на редовното одржување.

(7) Редовното одржување од ставот (2) точка 2 на овој член го опфаќа инвестиционото и тековното одржување на станбената зграда. Тековно одржување на зградата претставува преземање на мерки и активности што овозможуваат непречено користење на заедничките делови од станбената зграда, на инсталациите и уредите, вклучувајќи набавка на резервни делови за заедничките инсталации и уреди, вградување на дополнителни апарати и уреди како мерачи, броила и други уреди. Инвестиционото одржување ги опфаќа работите со кои се одржува и зголемува вредноста на објектот квалитативно и квантитативно, а се однесува на работите што не се опфатени со тековното одржување.

(8) Во случај на вонредни настани со кои се загрозува животот и здравјето на луѓето или се нанесува поголема материјална штета спрема другите сопственици на посебните делови, на барање на управителот на станбената зграда или член на заедницата на сопственици, органот за внатрешни работи може да влезе во станот или друга просторија од станбената зграда се до отстранување на причината што го предизвикала вонредниот настан. Органот за внатрешни работи составува службена белешка за влегувањето во станот или друга просторија.

(9) Во случај кога сопствениците на посебните делови се отсутни, по отстранувањето на причините кои го предизвикале вонредниот настан, органот за внатрешни работи го запечатува станот, односно другата просторија, а клучот го предава на подрачната полициска станица, за што ги известува сопствениците на станот, односно блиските роднини.

Член 12
План за одржување на станбена зграда

(1) За извршување на мерките и активностите за редовно одржување на станбената зграда, сопствениците на посебните делови на собир на сопственици донесуваат план за одржување за период од најмалку една година, а најмногу за пет години.

(2) Во планот за одржување се утврдуваат мерките и активностите за извршување на работите за одржување што ќе се преземат во тековната година и начинот на обезбедување на паричните средства за нивно извршување.

(3) Планот за одржување може да ги вклучува и активностите околу подобрување на пристапноста во постоечките објекти.

(4) Планот од ставот (1) на овој член ќе се смета за донесен, доколку го усвојат сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од станбениот и деловниот простор во зградата.

(5) Секој сопственик може да поднесе предлог до надлежниот суд во вонпарнична постапка, да донесе одлука со која се менува или дополнува планот за одржување, доколку смета дека донесениот план за одржување не ги содржи основните услови неопходни за користење на заедничките простории, во согласност со нивната основна намена или се користат спротивно на намената.

(6) Сопствениците на посебните делови се должни да го спроведуваат донесениот план за одржување.

(7) Доколку сопствениците на посебните делови не го спроведуваат донесениот план за одржување, секој сопственик на посебен дел може да ја извести инспекциската служба во општините, односно општините во градот Скопје да изврши инспекциски надзор и доколку утврди дека некои од сопствениците не го спроведуваат донесениот план за одржување ќе донесе решение.

2. Управител на станбена зграда

2.1. Поим

Член 18

Определување на управител

(1) Ако во станбена зграда има повеќе од двајца сопственици на посебни делови и повеќе од осум посебни делови, сопствениците на посебните делови можат да определат со станбената зграда да управува управител. Одлуката за определување на управител е донесена кога за неа гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови.

(2) 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.

(3) Во станбените згради во кои не е определен управител ниту е регистрирана заедница на сопственици до определувањето на управител или регистрирање на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни самите да обезбедат извршување на сите работи што според овој закон спаѓаат во делокругот на управувачките услуги.

2.2. Овластувања

Член 19

Права и обврски на управителот

(1) Управителот ги има следниве права и обврски:

- 1) ги извршува одлуките на сопствениците на посебните делови;
- 2) се грижи за редовно одржување и функционирање на заедничките делови;
- 3) 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;

4) 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;

5) подготвува план за одржување на станбената зграда, план со динамика за спроведување на овој план и се грижи за спроведување на планот;

6) подготвува пресметка на трошоците на управување на станбената зграда и ги распоредува трошоците меѓу сопствениците на посебните делови;

7) ги прима уплатите на сопствениците на посебни делови врз основа на месечна пресметка и ги плаќа обврските од договорите склучени со трети лица;

8) ги информира сопствениците на посебните делови за својата работа и им доставува месечни и годишни пресметки;

9) изготвува годишен извештај за управување со објектот;

10) во согласност со одредбите од овој закон стопанисува со резервниот фонд;

11) врши набројување и нумерирање на становите и го пријавува уписот на податоците во органот што ги води јавните книги на недвижностите и

12) треба да ги познава стандардите и нормативите за пристапност на лица со хендикеп во станбениот објект.

(2) Во споровите против обезбедувачот и изведувачите на работи поради делумно и нецелосно исполнување на обврските на обезбедувачи или изведувачи на работите на управување на станбената зграда, односно поради штетата причинета на заедничките делови на станбената зграда, управителот може да поднесе тужба против обезбедувачот, изведувачот или третото лице причинител на штетата и во свое име.

(3) Правата и обврските на управителот од ставовите (1) и (2) на овој член не смеат да се исклучат или ограничат со договор за заемни односи и со договор за вршење на управувачки услуги или други правни дела.

(4) Управителот може да има и други овластувања утврдени со овој закон и со договорот за вршење на управувачки услуги.

Член 21

Раскинување на договорот со управителот

(1) Доколку управителот не ги исполнува обврските од договорот за вршење на управувачки услуги, не постапува со внимание на добар домаќин, сопствениците на посебните делови на најмалку една половина од посебните делови можат да го раскинат договорот со управителот, а управителот одговара и за штетата што со своето работење ќе ја причини на зградата или на посебен дел од зградата според општите правила за надоместок на штета.

(2) Доколку на управителот му е одземена лиценцата за вршење на дејности за управување со станбена зграда согласно членот 10 од овој закон, истото претставува основ за еднострано раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги и истиот е должен да ги исполни обврските согласно членот 30 од овој закон.

Член 23

Содржина на договорот за вршење на управувачки услуги

Договорот за вршење на управувачки услуги особено содржи:

1) податоци за договорните страни;

2) податоци за објектот;

3) права и обврски на управителот;

4) месечниот надоместок што му припаѓа на управителот за вршење на услуги и рок на исплатата;

5) период за кој е склучен договорот;

6) ден на почеток на важење на договорот;

- 7) потпис на договорните страни и
- 8) датум и место на склучување на договорот.

Член 28

Исполнување на обврски

Сопствениците на посебните делови се должни редовно и навремено да ги плаќаат на управителот договорените надоместоци за одржување и други видови надоместоци. Управителот доставува писмена опомена до сопствениците на посебните делови кои доцнат со плаќањето.

Член 29

Раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги

(1) Сопствениците на посебните делови можат во секое време да го раскинат договорот за вршење на управувачки услуги. За раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги сопствениците на посебните делови донесуваат одлука за која гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови. Одлуката се објавува на огласна табла на видно место во станбената зграда на денот на нејзиното донесување. Примерок од одлуката се доставува до управителот и до Регулаторната комисија за домување. Рокот за раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги не може да биде подолг од два месеца, а започнува да тече по истекот на осум дена од денот на објавувањето на одлуката на огласната табла. Во овој рок сопствениците се обврзани да изберат друг управител или да формираат заедница на сопственици.

(2) Во случај кога управителот постапува спротивно на законот или на договорот за вршење на управувачки услуги, а инспекторите за домување во општините и општините во градот Скопје или орган на кривично гонење повел постапка против управителот, сопствениците на посебните делови можат да го раскинат договорот без отказан рок.

(3) Управителот во секое време може да го раскине договорот за вршење на управувачки услуги со писмено известување, со отказан рок во траење не подолго од два месеца. Отказниот рок почнува да тече од денот кога управителот му го доставил писменото известување на собирот на сопствениците или на надзорниот одбор.

Член 30

Обврски на управителот при престанување на управувањето

(1) На денот на престанување на договорот за вршење на управувачки услуги управителот е должен да изготви завршен извештај за своето работење кој содржи и детален финансиски извештај. Средствата евидентирани на сметката на денот на престанување на договорот управителот е должен да ги пренесе на сметката што за станбената зграда ја отворил новиот управител во рок од осум дена.

(2) По престанување на договорот за вршење на управувачки услуги управителот е должен да му ги достави на новиот управител сите договори, дозволи и другите исправи што се однесуваат на управување со станбената зграда и да ги извести сите обезбедувачи и изведувачи кои извршуваат набавка, односно вршат услуги за станбената зграда.

(3) Управителот во случајот од ставот (1) на овој член има обврска да овласти трето лице кое треба да биде или ново избраниот управител или еден претставник од сопствениците на посебните делови, кој по истекот на договорот ќе може да располага со средствата од сметката на станбената зграда.

1.4. Известување

Член 31

Известување на собирот на сопственици

(1) Управителот е должен за својата работа да достави извештај до собирот на сопственици најмалку еднаш годишно.

(2) Покрај обврската од ставот (1) на овој член, управителот може да поднесе и вонреден извештај за работата до сопствениците на посебните делови, доколку тие побараат од него или самиот да одлучи за тоа.

Член 33

Месечна пресметка за трошоците

(1) Управителот на секој сопственик на посебен дел е должен во тековниот месец за претходниот месец да му издаде пресметка за трошоците за редовно одржување.

(2) Во пресметката за трошоците управителот е должен одделно да го прикаже секој трошок за работењето и одржувањето за целата станбена зграда и на одделните делови на кои се однесува пресметката, висината на месечниот надоместок во резервниот фонд, надоместокот за управувачките услуги и други плаќања, како и за состојбата на резервниот фонд за целата станбена зграда.

(3) По исклучок од членот 53 од овој закон, доколку по приемот на пресметката на трошоците за редовно одржување од ставот (1) на овој член, сопственикот на посебен дел не ги надомести трошоците за испорачана електрична енергија, управителот е должен без одлагање во целост да ги исполни паричните обврски спрема трето лице за трошоците за испорачана електрична енергија и да поднесе тужба за задолжување на плаќање на трошоците за испорачана електрична енергија против сопственикот на посебниот дел кој не ги надоместил истите.

Член 37

Свикување на собир на сопственици

(1) Собир на сопственици свикува управителот со писмена покана која се доставува во поштенското сандаче на секој сопственик и на огласната табла на видно место во станбената зграда, најмалку 15 дена пред денот определен за одржување на собирот.

(2) Поканата за свикување на собир на сопственици содржи особено:

- 1) датум и време на одржување на собирот;
 - 2) место на одржување на собирот и
 - 3) дневниот ред по кој ќе се одлучува на собирот.
- (3) Собирот на сопственици се свикува најмалку еднаш годишно

Член 40

Надзорен одбор

(1) Сопствениците на посебните делови можат да именуваат надзорен одбор кој ја контролира работата на управителот.

(2) Надзорниот одбор од ставот (1) на овој член е составен од најмалку три члена, а најмногу седум члена.

4. Фондови

Член 42

Видови на фондови

(1) Заради извршување на работите на одржувањето на станбените згради се формираат фонд за редовно одржување и резервен фонд.

(2) Управителот задолжително води сметководствена евиденција на средствата во фондовите наменети за функционирање и одржување што се собрани на посебна сметка. Во случај управителот да врши работи на управување за повеќе од една станбена зграда, треба да води посебна евиденција за секоја станбената зграда и за секој сопственик одделно.

(3) Средствата од фондот за редовно одржување, како и од резервниот фонд исклучиво се користат за потребите на станбената зграда или сопствениците на посебните делови кои ги собрале средствата во овие фондови.

(4) Одредбите од ставовите (2) и (3) на овој член не се однесуваат на надоместокот на управителот за извршување на услуги за управување.

(5) Управителот е должен да отвори посебни сметки за средствата од ставот (1) на овој член најдоцна во рок 30 дена од денот на назначувањето.

Член 45

Раководење со средствата од резервниот фонд

(1) Управителот е должен да обезбеди сите уплати на сопствениците на посебните делови во резервниот фонд да се евидентираат сметководствено одвоено од имотот на управителот. (2) Управителот води сметка сите плаќања од страна на сопствениците на посебните делови во резервниот фонд да се насочат на посебната сметка за оваа намена.

(3) Ако управителот врши управувачки услуги за повеќе станбени згради, тогаш за средствата на резервните фондови е должен да води одвоена сметководствена евиденција за секоја станбена зграда и секој сопственик.

Член 46

Начин на располагање со средствата на резервниот фонд

Со паричните средства на резервниот фонд располага управителот согласно со овој закон и одлуките на собирот на сопствениците.

Член 47

Користење на средствата на резервниот фонд

(1) Средствата на резервниот фонд можат да се користат само за трошоците за одржување и потребните подобрувања предвидени во планот за одржување и за нужните работи на одржувањето.

(2) Нужните работи на одржување се работи на одржување кои не се предвидени во планот за одржување и кои не би било разумно да се одолговлекува, бидејќи нивното неизвршување би значело значително влошување на условите за престој за сите или некои одделни делови на повеќестанбената зграда или, пак, поради неизвршување би можела да настане поголема штета на одделните делови на станбената зграда, односно на трети лица. За нужни работи на одржување се сметаат и работите на одржување утврдени со судска одлука од членот 13 на овој закон, како и за плаќање на трошоци за водење на постапки пред државните органи.

(3) Ако сопственикот не го уплатува својот дел во резервниот фонд, управителот писмено го повикува да го стори тоа.

(4) Доколку сопственикот не го плати својот дел во рок од 30 дена од денот на приемот на повикот, управителот поведува постапка за наплата на долгот пред надлежниот суд и истовремено го известува овластениот инспектор за домување на општината.

Член 48

Ограничување на извршување на средствата од резервниот фонд

Средствата од резервниот фонд не можат да бидат дел од стечајната маса на управителот наменет за намиравање на побарувањата истакнати од страна на неговите доверители.

Член 53

Плаќање на достасани обврски

(1) Управителот е должен без одлагање да ги исполни достасаните парични обврски кон трети лица од договорите во врска со управувањето со станбената зграда според динамиката на примените уплати од секој одделен сопственик.

(2) Ако обврските спрема трети лица не се исполнети во целост од сите сопственици на посебните делови на барање на третото лице, управителот е должен во рок од три дена од приемот на писменото барање да му достави

податоци за сопственикот кој не го исполнил делот од својата обврска, негова адреса и други податоци потребни за поднесување на тужба.

I. ЗАЕДНИЦА НА СОПСТВЕНИЦИ

Член 54

Заедница на сопственици - правно лице

(1) Ако во станбена зграда има повеќе од двајца сопственици на посебни делови и повеќе од осум посебни делови, сопствениците на посебните делови можат да донесат одлука за формирање заедница на сопственици како правно лице за управување со станбената заграда. Одлуката е донесена кога за неа гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови.

(2) По донесувањето на одлуката за формирање на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни во рок од три дена да донесат статут на заедница на сопственици и одлука за избор на претседател на заедницата на сопственици.

Член 58

Права на заедницата на сопственици

(1) Заедницата на сопственици има право да склучува договори за работи на управување на станбената зграда и не може да врши друга дејност.

(2) Заедницата на сопственици е непрофитна организација.

(3) Финансиското работење на заедницата на сопственици се врши согласно со Законот за сметководство на непрофитните организации.

Член 59-а

Разрешување на претседател и избирање на нов претседател на заедницата на сопственици

(1) Претседателот на заедницата на сопственици може да биде разрешен во следниве случаи:

- по истекот на временскиот период за којшто е избран,
- по барање на повеќе од половината на сопствениците на посебните делови или
- на негово писмено барање за разрешување доставено до заедницата за сопственици.

(2) Заедницата на сопственици е должна во рок од 15 дена од денот на настанувањето на некој од случаите наведени во ставот (1) на овој член да донесе одлука за разрешување на претседателот.

(3) По разрешувањето претседателот на заедницата на сопственици е должен во рок од три дена да поднесе завршен извештај и завршна сметка и да ги достави на новиот претседател сите договори, дозволи и други исправи што се однесуваат на управување со станбената зграда и за промената да ги извести сите обезбедувачи и изведувачи кои извршуваат набавка, односно вршат услуги за станбената зграда.

(4) Заедницата на сопственици е должна во рок од 15 дена од денот на донесувањето на одлуката за разрешувањето на претседателот да донесе одлука за избирање на нов претседател на заедницата на сопственици.

Член 61

Имот на заедницата на сопственици

(1) Имотот на заедницата на сопственици е составен од парични средства на сметка што ги уплатуваат членовите по основ на управување на станбена зграда и уплатите во резервниот фонд.

(2) Заедницата на сопственици е должна да води одвоена сметководствена евиденција за трошоците на управување и за средствата од резервниот фонд.

Член 62

Обврски на членовите на заедницата на сопственици

(1) Членовите на заедницата на сопственици се должни да плаќаат месечно на заедницата на сопственици секој свој дел од трошоците за управување и резервниот фонд.

(2) На плаќањата на сопствениците на посебните делови од ставот (1) на овој член соодветно се применуваат одредбите од членот 15 на овој закон.

Член 64

Престанок на заедницата на сопственици

(1) Заедницата на сопственици престанува врз основа на одлука за престанок. Одлуката за престанок на заедницата на сопственици е донесена кога за неа гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови.

(2) По престанокот на заедницата, сопствениците на посебните делови за обврските кон трети лица одговараат согласно со големината на нивните посебни делови.

(3) Одлуката од ставот (1) на овој член претседателот на заедницата на сопственици е должен да ја достави до Централниот регистар на Република Северна Македонија најдоцна во рок 15 дена од денот на донесувањето на истата.

2. Права на закуподавачот

Член 66

Давање на стан под закуп

(1) Сопственикот на стан (во натамошниот текст: закуподавач) го дава станот под закуп со склучување на договор за закуп.

(2) Ако закуподавачот даде под закуп дел од сопствениот стан во кој и живее, е должен да склучи договор за закуп за тој дел.

(3) Закупецот може да даде дел од станот во подзакуп со склучување на договор за подзакуп, исклучиво на определено време и под услови утврдени со овој закон, со согласност на закуподавачот.

(4) Договорот за закуп и договорот за подзакуп се склучуваат во писмена форма и се заверуваат од нотар.

Член 92

Склучување на договор за закуп за непрофитно домување по смртта на закупецот

(1) Ако закупецот на станот кој има склучено договор за закуп за непрофитно домување почине, членовите на неговото семејно домаќинство кои непрекинато живееле со него, имаат право да побараат од закуподавачот да склучат нов договор за закуп за непрофитно домување доколку ги исполнуваат условите за добивање стан под закуп со непрофитно домување.

(2) Ако членовите на семејното домаќинство спогодбено не можат да определат кој од нив ќе склучи договор за закуп за непрофитно домување доколку ги исполнуваат условите за давање стан под закуп со непрофитна закупнина, одлучува судот во вонпарнична постапка.

Член 105-а

(1) Претседателот и членовите на Регулаторната комисија се именуваат врз основа на јавен оглас кој го објавува Владата на Република Северна Македонија во најмалку два дневни весници кои се издаваат на целата територија на Република Северна Македонија, од кои еден од весниците што се издаваат на јазикот што го зборуваат најмалку 20% од граѓаните кои зборуваат службен јазик различен од македонскиот јазик.

(2) За претседател и член на Регулаторна комисија може да биде именувано лице кое ги исполнува следните услови:

- 1) има државјанство на Република Северна Македонија;
- 2) во моментот на изборот со правосилна судска пресуда не му е изречена казна затвор или прекршочна санкција забрана за вршење на професија, дејност или должност;
- 3) има стекнато најмалку 240 кредити според ЕКТС или завршен VII/1 степен;
- 4) има најмалку шест години работно искуство на раководно работно место, по дипломирањето;
- 5) поседува еден од следниве меѓународно признати сертификати или уверенија за активно познавање на англиски јазик: - ТОЕФЕЛ ИБТ – најмалку 74 бода, - ИЕЛТС (IELTS) – најмалку 6 бода, - ИЛЕЦ (ILEC) (Cambridge English: Legal) – најмалку Б2 (B2) ниво, - ФЦЕ (FCE) (Cambridge English: First) – положен, - БУЛАТС (BULATS) – најмалку 60 бода или - АПТИС (APTIS) – најмалку ниво Б2 (B2) и
- 6) поседува потврда за активно познавање на компјутерски програми за канцелариско работење.

Член 109

Надлежности на Регулаторната комисија

(1) Регулаторната комисија ги има следниве надлежности:

- 1) донесува статут, деловник и други акти за својата работа;
- 2) се грижи за квалитетно задоволување на станбените потреби на населението, согласно со современите стандарди за квалитетен живот, заштита на животната средина и природата;
- 3) до министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област поднесува предлог за висината на износот за посебните делови од резервниот фонд, најниската вредност на истиот, како и за видот на трошоците за кои ќе се користат средствата од резервниот фонд, во зависност од староста на објектот, бројот на посебните делови во зградата и видот на материјалот од кој е изградена зградата;
- 4) на барање на закупец на непрофитен стан ја проверува висината на непрофитна закупнина од членот 95 став (1) на овој закон;
- 5) врши категоризација на станови и станбени згради согласно со пропишаните критериуми од членот 97 на овој закон;
- 6) ги издава, продолжува и одзема лиценците за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради и води регистар на управители на станбени згради;
- 7) покренува иницијатива за донесување на закони и други прописи од областа на домувањето;
- 8) посредува во разрешувањето на спорови што настануваат меѓу закупците, закуподавачите, управителите, претседателите на заедниците на сопственици, сопствениците на посебните делови и трети лица во областа на домувањето и предлага мерки во врска со истите и
- 9) доставува предлог до надлежните органи за преземање мерки во согласност со нивната надлежност и во постапка пропишана со закон кон субјектите кои дејноста ја вршат спротивно од овој закон.
- 10) врши периодични проверки на управителите за исполнувањето на условите врз основа на кои им е издадена лиценцата;
- 11) дава мислење за Стратегијата за домување и годишните програми од членовите 99 став (1) точка 2 и 100 став (1) на овој закон и
- 12) организира средби за запознавање со новините во прописите од областа на домувањето и дава насоки во врска со вршење на дејностите на управување со станбените згради.

(2) Регулаторната комисија ги пропишува начинот и постапката за запознавање на јавноста со својата работа.

(3) Собранието на Република Северна Македонија дава согласност на Статутот на Регулаторната комисија.

Член 113

Содржина на регистарот за станбени згради и станови

- (1) Во регистарот на станбени згради и станови се запишуваат податоци за:
- 1) место, улица и број на станбената зграда;
 - 2) број на катови во станбената зграда;
 - 3) број на станови;
 - 4) година на изградба на станбената зграда;
 - 5) година на последно реновирање на станбената зградата или на дел од зградата;
 - 6) процентуалниот удел на секој посебен дел од вкупната површина на станбената зграда;
 - 7) станови под закуп и
 - 8) договорот за закуп.
- (2) Податоците од ставот (1) на овој член на барање на општината ги доставува управителот, заедницата на сопственици или сопствениците на посебните делови.

Член 114

Содржина на регистарот за управители на станбени згради

- (1) Во регистарот на управители на станбени згради се запишуваат следниве податоци:
- 1) назив и седиште на правното лице, односно име и презиме и адреса на физичкото лице односно назив и седиште на заедницата на сопственици и
 - 2) број и датум на договорот за управувачки услуги, односно број и датум на статутот на заедницата на сопственици.
- (2) Податоците за упис во регистарот на управители на станбени згради, односно промената на податоците се врши на барање на управителот или претседателот на заедницата на сопственици.
- (3) Како доказ за упис на податоците во регистарот на управители на станбени згради управителот приложува договор за извршување на услуги за управување, а претседателот на заедницата на сопственици решение од уписот во централниот регистар.
- (4) Органот кој го води регистарот по барањето за упис одлучува во рок од 30 дена од денот на приемот.
- (5) Ако органот утврди дека зградата не е запишана во регистарот од членот 113 на овој закон, предлогот за упис не е целосен или е доставен од неовластено лице, го известува предлагачот и ќе определи рок кој не може да биде пократок од 15 дена ниту подолг од 30 дена, во кој треба да се отстранат утврдените недостатоци.

XIV. ПРЕКРШОЧНИ ОДРЕДБИ

Член 125

Прекршоци

- (1) Глоба во износ од 500 до 1.000 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на правно лице - управител, односно заедница на сопственици, ако:
- 1) не достави предлог до судот во согласност со членот 13 став (2) од овој закон;
 - 2) не ги извршува обврските од членот 19 на овој закон;
 - 3) не ги извршува обврските од членот 20 на овој закон;
 - 4) постапува спротивно на членот 27 од овој закон;
 - 5) постапува спротивно на членот 30 од овој закон;
 - 6) не достави извештај до собирот на сопственици (член 31 став (1));
 - 7) не овозможи увид во договор склучен со трети лица (член 32);
 - 8) не му издава пресметка за трошоците на секој сопственик, или во пресметката за трошоци одвоено не го прикаже секој трошок на работење и одржување (член 33);
 - 9) не издаде потврда за неплатените обврски (член 34 став (1));
 - 10) постапува спротивно на членот 42 од овој закон;

- 11) не обезбеди сите уплати на сопствениците на посебните делови во резервниот фонд да се евидентираат книговодствено одвоено од имотот на управителот (член 45 став (1));
 - 12) не води оддвоена книговодствена евиденција за секоја станбена зграда и секој сопственик, спротивно на членот 45 став (3) од овој закон;
 - 13) не постапи согласно со членот 47 ставови (3) и (4) од овој закон;
 - 14) не постапи согласно со членот 53 став (1) од овој закон;
 - 15) не постапи согласно со членот 59-а ставови (2) и (4) од овој закон;
 - 16) не води единствена сметководствена книговодствена евиденција за трошоците на управување и средствата од резервниот фонд (член 61 став (2));
 - 17) на барање на општината не ги достави податоците од членот 113 став (1) на овој закон;
 - 18) врши дејности на управување со станбена зграда без лиценца издадена од Регулаторната комисија за домување (член 10 став (3));
 - 19) склучи договор за управување со заедница на сопственици без претходно да е избришана заедницата на сопственици во Централниот регистар на Република Северна Македонија (член 22 став (4)) и
 - 20) регистрираат заедница на сопственици во Централниот регистар на Република Северна Македонија без претходно да го раскинат договорот за управувачки услуги со управителот (член 22 став (5)).
- (2) Глоба во висина од 200 до 300 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршокот од ставот (1) на овој член и на одговорното лице во правното лице – управител односно заедница на сопственици.
- (3) Глоба во износ од 70 до 105 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок од ставот (1) на овој член на физичкото лице - управител.

Член 126 Прекршоци

Глоба во износ од 300 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на сопственик на стан или деловен простор во станбена зграда, односно закупец, ако:

- 1) редовно не го одржува станот, односно не се грижи за одржувањето на станбената зграда, согласно со членот 11 став (4) на овој закон;
- 2) не го спроведува донесениот план за одржување (член 12 став (6));
- 3) редовно и навремено не ги плаќа надоместоците за оржување или другите видови надоместоци (член 28);
- 4) не даде овластување на друго лице (член 60 став (3));
- 5) месечно не го плаќа својот дел од трошоците за управување и во резервниот фонд (член 62 став (1));
- 6) издаде или користи стан или дел од стан во закуп или подзакуп без склучен договор за закуп согласно со членот 66 ставови (1), (2) и (3) на овој закон;
- 7) постапи спротивно на членот 66 став (4) од овој закон;
- 8) не достави примерок од договорот за закуп до органот на управата надлежен за работите на јавните приходи и до надлежната служба на општината (член 70 став (4)) и 9) на барање на општината не ги достави податоците од членот 113 став (1) на овој закон.

Член 127 Прекршоци

(1) Глоба во износ од 700 до 1.000 евра во денарска противвредност ќе и се изрече за прекршок на Регулаторната комисија ако не достави одговор на барањето за проверка на висината на непрофитната закупнина од членот 95 став (1) на овој закон.

(2) Глоба во износ од 400 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на службеното лице во општината, односно општините во градот Скопје, ако не води регистар на станбени згради и станови, како и регистар на управители на станбени згради од членот 112 на овој закон.

Член 128

(1) Прекршочната постапка за прекршоците предвидени со овој закон се води пред надлежен суд.

(2) За прекршоците предвидени со овој закон, инспекторите од членот 126 од овој закон, пред поднесување на барање за поведување на прекршочна постапка пред надлежен суд ќе спроведат постапка за порамнување со издавање на прекршочен платен налог согласно со Законот за прекршоците.

(3) Формата и содржината на прекршочниот платен налог ја пропишува министерот кој раководи со органот на државна управа надлежен за вршење на работите од областа на комуналните работи.

(4) Одмерувањето на висината на глобата која е пропишана согласно со овој закон се врши согласно со Законот за прекршоците.