

Министерство за транспорт и врски

**ДО ГЕНЕРАЛНИОТ СЕКРЕТАР НА ВЛАДАТА НА
РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА**

Име на материјалот:

Предлог Закон за изменување и дополнување на Законот за домување

Усогласеност со Програмата на Владата:

Да

Усогласеност со член 68 од Деловникот за работа на Владата:

Да

Предлог на која седница на Влада да се разгледа материјалот:

На прва наредна

Доверливост на материјалот:

Не

Итност на материјалот:

Да

Прилог: Мислења

**Дата на доставување на
материјалот:**

Февруари 2011 година

Министер за транспорт и врски,

Миле Јанакиески



Република Македонија

Министерство за транспорт и врски

М Е М О Р А Н Д У М

ПОТПИС: _____

Министер
Миле Јанакиески

Скопје, Февруари 2011 година

1. Осврт по материјалот:

Со оглед на тоа дека при примената на постојниот Закон за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 99/09 и 57/10) се констатираа одредени непрецизности и недоречености на одделни одредби, се укажа потребата од допрецизирање и доуредување на истите.

Целта на изменувањата и дополнувањата на законот е заради допрецизирање на одделни одредби со што ќе се овозможи нивна целосна примена. Исто така со изменувањата и дополнувањата на законот се предлагаат нови одредби со кои се регулираат прашања кои со постојниот закон не беа целесно или доволно регулирани.

Посуштински измени и дополнувања извршени се во одредбите од Главата XIII - Инспекциски надзор поради потребата од нивно усогласување со одредбите од Законот за инспекциски надзор.

2. Разгледани можни решенија (за-против аргументи):

Со одредбите од Предлогот на законот се регулира прашањето за категоризацијата на станови и станбени згради, финансирањето на Регулаторната комисија за домување, постапката на инспекциски надзор која е целосно усогласена со Законот за инспекциски надзор, начинот, условите и постапката за продажба и закуп на станови во сопственост на Република Македонија кои се користат од лица без соодветен акт за доделување и користење.

Исто така со Предлогот на законот се регулира прашањето за едукација на субјектите кои не се придржуваат на одредбите од законот со цел превентивно да се делува на субјектите кои непостапуваат или постапуваат спротивно на одредбите на законот.

3. Резултати од извршените консултации со ресорните министерства, другите органи на државната управа и организации:

Предлогот на законот беше доставен на мислење до: Секретаријатот за законодавство, Министерство за финансии, Кабинетот на Заменик претседателот на Владата на Република Македонија задолжен за економски прашања, Министерство за труд и социјална политика, Министерство за локална самоуправа, Агенција за катастар на недвижности, Централен регистар на Република Македонија, Регулаторна комисија за домување, Дирекција за заштита на лични податоци, Државно правобранителство на Република Македонија, Јавно претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, Заедница на единиците на локална самоуправа, Комисија за станбени прашања при Влада на Република Македонија, Министерството за правда и Државниот управен инспекторат при Министерството за правда.

Предлозите, сугестиите и забелешките дадени во мислењата од напред наведените органи беа земени во предвид при утврдувањето на текстот на законот и воглавно се вградени во истиот.

4. Решение кое се препорачува (со образложение):

Се препорачува Владата на Република Македонија да го разгледа и утврди текстот на Предлогот на законот за изменување и дополнување на Законот за домување и истиот да го достави до Собранието на Република Македонија за разгледување и усвојување

5. Фискални импликации на материјалите што се предлагаат:

Не

6. Очекувани влијанија :

Со предложените решенија во Предлогот на законот пред се ќе се овозможи да се надминат потешкотиите кои беа констатирани во текот на примената на законот во изминатиов период, како и доуредување на одредени прашања кои со постојниот закон не беа целосно регулирани.

7. Усогласеност со европското законодавство (кои директиви на ЕУ се транспонираат во нашето законодавство):

Нема

8. Оценка на Секретаријатот за законодавство по материјалот:

Да

9. Клучни елементи за информирање на јавноста:

Текстот на Предлог на законот ќе биде објавен на web страната на Министерството за транспорт и врски.



Република Македонија

Министерство за транспорт и врски

**Предлог Закон
за изменување и дополнување на Законот за домување**

Скопје, Февруари 2011 година

ФОРМУЛАР ЗА ПРОЦЕНКА НА ФИНАНСИСКИ ИМПЛИКАЦИИ

1. Назив на предлогот: Предлог Закон за изменување и дополнување на Законот за домување		2. Министерство/Орган на државната управа: Министерство за транспорт и врски			
3. Цел на предлогот:		4. Вид на предлогот: Предлог закон за изменување и дополнување			
5. Контакт лице и звање: Љубиша Јовановски, раководител на сектор		6. Контакт телефон/факс или е-пошта: 02/ 3145-519, ljubisha@mtc.gov.mk			
7. Активност: Предлог Закон за изменување и дополнување на Законот за домување					
8. Вид на барање: () Регулатива во врска со ЕУ () Нова програма () Прераспределба (на средства) помеѓу две програми () Друга нова регулатива () Зголемување / намалување на постоечка програма () Спојување на две или повеќе програми					
9. Цел на барањето/предложена активност: Предлог Закон за изменување и дополнување на Законот за домување					
10. Врска со Владината програма:					
11. Фискални импликации		(Во МКД)			
		2011	2012	2013	2014
А. Вкупни трошоци за предлогот		0	0	0	0
- Плати - Стоки и услуги - Капитал - Трансфери					
ВКУПНО:		0	0	0	0
Б. Одобрени средства за предлогот					
- Плати - Стоки и услуги - Капитал - Трансфери					
ВКУПНО:					
В. Промена (разлика) од одобрените средства (Б-А)					
- Плати - Стоки и услуги - Капитал - Трансфери					
ВКУПНО:					
Г. Распожливи средства од прелевање (од други активности или програми во органот)					
- Плати - Стоки и услуги - Капитал - Трансфери					
ВКУПНО:					
Ѓ. Нето импликации на средствата на органот: (В-Г)					
- Плати - Стоки и услуги - Капитал - Трансфери					
ВКУПНО:					
Е. Зголемување/намалување на приходите					
Ж. Дополнителни извори на финансирање или споделување на трошоците Извор: _____					
12. Нето зголемување/намалување на вработени во врска со предлогот					
13. Какви гаранции заеми или други вистински или можни обврски ќе произлезат за Владата (а кои не се наведени во точка 11А до 11Е)					

14. Ако ова претставува барање за дополнителни средства во тековната фискална година или надвор од нормалниот циклус на подготвување на буџетот, дајте образложение:	
15. Дата на завршување на проценката:	
16. Дата на поднесувањето на анализата до Министерството за финансии за добивање мислење:	25.11.2010 година
17. Дата на добивање на одговор од Министерството за финансии:	26.01.2011 година
18. Измени побрани од Министерството за финансии:	Да
19. Одговор на Министерството – Предлагач:	
20. Одговор од Министерството за финансии:	
21. Дали мислењето на Министерството за финансии е дадено во прилог:	Да

22. Одобрено/Дата:

-----	Датум: ден/месец/година	-----	Датум: ден/месец/година
Потпис на државен секретар/ Директор на државен орган	_____	Потпис на Министер	_____

В О В Е Д

I. ОЦЕНА НА СОСТОЈБИТЕ ШТО ТРЕБА ДА СЕ УРЕДАТ СО ЗАКОНОТ И ПРИЧИНИ ЗА ДОНЕСУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ

Со постојниот Закон за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 99/09 и 57/10) се уредуваат видовите на објекти во домувањето, управувањето со станбените згради, односите помеѓу сопствениците на посебните делови и трети лица, заедницата на сопствениците, евиденцијата на становите, закупничките односи во домувањето, начинот на управување и одржување на објектите, правата и обврските на Републиката, на општините и на Градот Скопје во домувањето, инспекцискиот и управниот надзор и други прашања од областа на домувањето.

Со оглед на тоа дека при примената на овој закон се констатираа одредени непрецизности и недоречености на одделни одредби, се укажа потребата од допрецизирање и доуредување на истите.

II. ЦЕЛИ, НАЧЕЛА И ОСНОВНИ РЕШЕНИЈА

Целта на изменувањата и дополнувањата на законот е заради допрецизирање на одделни одредби со што ќе се овозможи нивна целосна примена. Исто така со изменувањата и дополнувањата на законот се предлагаат нови одредби со кои се регулираат прашања кои со постојниот закон не беа целесно или доволно регулирани.

Посуштински измени и дополнувања извршени се во одредбите од Главата XIII - Инспекциски надзор поради потребата од нивно усогласување со одредбите од Законот за инспекциски надзор.

Со Предлогот на законот се постигнува организирање на ефикасен систем на инспекциски надзор во областа на домувањето што ќе придонесе за подобра координација во спроведување на инспекцискиот надзор, со што побргу ќе се идентификуваат субјектите кои не се придржуваат на одредбите од законот. Исто така во Предлогот на законот предвидени се одредби со кои се регулира начинот и постапката на едукација на субјектите кај кои при вршење на инспекцискиот надзор се утврдени постапувања и неправилности кои се спротивни на одредбите од законот.

Предлогот на Законот се заснова на истите начела врз основа на кој е донесен Законот за домување.

III. ОЦЕНКА НА ФИНАНСИСКИТЕ ПОСЛЕДИЦИ ОД ПРЕДЛОГОТ НА ЗАКОНОТ ВРЗ БУЏЕТОТ И ДРУГИТЕ ФИНАНСКИ СРЕДСТВА

Со предлогот на Законот не се предизвикуваат финансиски импликации врз Буџетот на Република Македонија и другите финансиски средства.

IV. ПРОЦЕНА НА ФИНАНСИСКИТЕ СРЕДСТВА ПОТРЕБНИ ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ, НАЧИНОТ НА НИВНО ОБЕЗБЕДУВАЊЕ, ПОДАТОЦИ ЗА ТОА ДАЛИ СПРОВЕДУВАЊЕТО НА ЗАКОНОТ ПОВЛЕКУВА МАТЕРИЈАЛНИ ОБВРСКИ ЗА ОДДЕЛНИ СУБЈЕКТИ

За спроведувањето на Предлогот на Законот не се потребни финансиски средства од Буџетот на Република Македонија.

Спроведувањето на Предлогот на Законот може да повлече материјални обврски за одделни субјекти а кои се однесуваат на утврдување на категоризацијата на станови и станбени згради.

ПРЕДЛОГ
Закон за изменување и дополнување
на Законот за домување

Член 1

Во Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ број 99/09 и 57/10) по член 2 се додава нов член 2-а кој гласи:

„Член 2-а

Во постапката при вршење на инспекциски надзор ќе се применуваат одредбите од Законот за инспекциски надзор, доколку со овој закон не е поинаку уредено.“

Член 2

Во член 10 ставот (2) се менува и гласи:

„Работите на управување од став (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.“

Во став (4) алинејата 2 се менува и гласи:

„- 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.“

Член 3

Во член 11 ставот 4 се менува и гласи:

„Сопственикот на посебен дел односно закупацот 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.“

Член 4

Во член 12 ставот (6) се менува и гласи:

„Сопствениците на посебните делови се должни да го спроведуваат донесениот план за одржување.

По став (6) се додава нов став (7) кој гласи:

„(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.“

Член 5

Во член 18 во ставот (1) во втората реченица зборовите „повеќе од половина од сопствениците на посебните делови“ се заменуваат со зборовите „сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од станбениот и деловниот простор во зградата.“

Член 6

Во член 29 во ставот (2) зборовите „надлежен орган на инспекцијата“ се заменуваат со зборовите „надлежната инспекциска служба во општините и општините во Градот Скопје“.

Во ставот (3) зборовите „повеќе од половина од сопствениците на посебните делови“ се заменуваат со зборовите „сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од станбениот и деловниот простор во зградата.“

Член 7

Во член 50 ставовите (3) и (4) се бришат.

Член 8

Во член 52 во ставот (2) во втората реченица зборот „солидарно“ се брише.

Член 9

Во член 54 ставот (1) се менува и гласи:

„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 зграда. Одлуката може да се донесе со согласност од сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од станбениот и деловниот простор во зградата.“

Член 10

Во член 55 во ставот (1) точката 2) се менува и гласи:

„лично име и адреса односно назив и седиште на сопствениците на посебните делови-членови на заедницата;

Точката 3) се менува и гласи:

„податоци за посебните делови, содржани во катастарот на недвижности (имотен лист);“

Точката 6) се брише.

Точката 7) станува точка 6).

Член 11

Во член 58 по ставот (1) се додаваат два нови става (2) и (3) кои гласат:

„(2) Заедницата на сопственици е непрофитна организација.

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

Член 12

Во член 60 во ставот (2) точката на крајот од реченицата се брише и се додаваат зборовите „кои имаат писмено овластување дадено од страна на сопственикот на посебниот дел да одлучува во негово име во органот на управување на заедницата на сопственици како и други лица кои имаат овластување за тоа.“

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

„(3) Ако сопственик на посебен дел е отсутен непрекинато повеќе од три месеци од местото каде се наоѓа посебниот дел, должен е да овласти друго лице да одлучува во негово име во органот на управување.“

Член 13

Во член 64 во ставот (1) зборовите „сите членови –сопственици на посебните делови“ се заменуваат со зборовите „сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од станбениот и деловниот простор во зградата“

Член 14

Во член 71 во ставот (1) зборовите „Државниот инспекторат надлежен за работите од станбено-комуналната област“ се заменуваат со зборовите „инспекциската служба во општините и општините во Градот Скопје“.

Во ставот (2) зборовите „инспекцискиот орган“ се заменуваат со зборовите „инспекциската служба“.

Член 15

Во член 91 во ставовите (1) и (2) по зборот „општината“ се става запирка и се додаваат зборовите „градот Скопје“.

Член 16

Насловот на член 92 и членот 92 став (1) се менуваат и гласат:

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

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.“

Член 17

Насловот на член 97 и членот 97 се менуваат и гласат:

„Категоризација на станови и станбени згради

(1) Категоризација на становите и станбените згради се врши со цел обезбедување и заштита на конкурентен пазар на станови и истата е задолжителна при купопродажба на становите.

(2) Критериумите и методологија за категоризација на становите и станбените згради ги пропишува Владата на Република Македонија на предлог на министерот надлежен за работите од станбено - комуналната област.

(3) Категоризацијата на становите и станбените згради ја врши Регулаторната комисија за домување, по поднесено писмено барање од сопственикот на стан, закупецот на стан или друго лице кое има писмено овластување дадено од страна на сопственикот на станот, претседателот на заедница на сопственици односно управителот со кое е приложена и пресметка за вредноста на станот изработена од страна на овластен проценител.

(4) За извршената категоризација на становите и станбените згради Регулаторната комисија за домување издава уверение.

(5) За издавање на уверението од став (4) на овој член се плаќа надомест во износ од 1 евро по м2 станбена површина.

(6) Уверението од став (4) на овој член барателот е должен да го достави до органот надлежен за водење јавна книга за запишување на правата на недвижности заради запишување (прибележување).

(7) Процената за вредноста на станот ја врши овластен проценувач по барање на сопственикот на станот, закупецот на станот, претседателот на заедницата на сопственици односно управителот или друго лице кое има писмено овластување дадено од страна на сопственикот на станот.

(8) За извршената проценка за вредноста на станот овластениот проценувач издава пресметка за вредноста на станот. Трошоците за извршената проценка за вредноста на станот ги поднесува барателот. Висината на трошоците за извршената проценка ја утврдува овластен проценувач.“

Член 18

Во член 100 во ставот (1) зборовите „Единиците на локалната самоуправа“ се заменуваат со зборовите „Општините, општините во градот Скопје и градот Скопје“.

Во ставот (2) зборовите „единиците на локалната самоуправа“ се заменуваат со зборовите „општините, општините во градот Скопје и градот Скопје“.

Во ставот (2) во точката 5) зборовите „регистар за“ се бришат.

Во ставот (3) зборовите „единиците на локалната самоуправа“ се заменуваат со зборовите „општините, општините во градот Скопје и градот Скопје“.

Член 19

Членот 101 се менува и гласи:

„Советот на општините односно Советот на град Скопје за општините во градот Скопје ги пропишува општите правила за употреба на станови и станбени објекти и начинот за реновирање на станбените објекти и подобрување на надворешниот изглед на станбените згради.“

Член 20

Во член 102 ставот (1) се менува и гласи :

„Годишната програма за домување од членот 100 на овој закон содржи:“

Член 21

Во член 105 ставот (5) се менува и гласи:

„Регулаторната комисија се финансира од Буџетот на Република Македонија, приходите остварени од вршење на работите од својата надлежност, таксата што се наплаќа при постапката за издавање на одобрение за градење за станбени, станбено деловни и деловно станбени објекти во висина од 0,2 евро од метар квадратен новоизградена нето површина и дел од средствата прибрани по основ на данок на промет при купопродажба на станови во сооднос 0,3% за Регулаторна комисија за домување а 2,7 % за Општините.

Член 22

Во член 109 во ставот (1) точката 5) се менува и гласи:

„врши категоризација на станови и станбени згради согласно пропишаните критериуми од член 97 од овој закон;“

Точката 6) се менува и гласи:

„ги издава и одзема лиценците за управител за вршење на дејностите на управување со станбените згради, и води регистар на управители на станбени згради;

Во точката 8) по зборот „управителите“ се додаваат зборовите „ претседателите на заедниците на сопственици“, а сврзникот „и“ на крајот се брише и се става точка -запирка.

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

„10) дава мислење за Стратегијата за домување и годишните програми од член 99 став (1) точка 2) и член 100 став (1) на овој закон“

Член 23

Во член 112 во ставот (1) зборовите „и градот Скопје“ се бришат.

Член 24

Во член 113 во ставот (2) по зборот „управителот“ се става запирка и се додаваат зборовите „заедницата на сопственици“.

Член 25

Членот 116 се менува и гласи:

„(1) Инспекцискиот надзор над примената на овој закон и прописите донесени врз основа на овој закон го вршат овластени инспектори за домување во општините и општините во градот Скопје во рамките на надлежната инспекциска служба (во натамошниот текст: овластен инспектор за домување).

(2) Доколку општините односно општините во градот Скопје немаат назначено овластени инспектори за домување, инспекцискиот надзор го вршат инспектори при Државниот комунален инспекторат во име и за сметка на општините односно општините во градот Скопје.“

Член 26

Членот 117 се менува и гласи:

„(1) Овластен инспектор за домување може да биде службеник со високо образование, дипломиран правник или дипломиран инженер архитект или дипломиран градежен инженер со статус на инспектор утврден во актот за систематизација на општината.

(2) Инспекторот има службена легитимација со која го докажува своето својство, идентитет и овластување.

Член 27

Во член 118 ставот (1) се менува и гласи:

„При вршење на инспекцискиот надзор овластените инспектори за домување од член 116 на овој закон имаат право да вршат надзор над станбени, станбено-деловни и деловно-станбените згради дали управувањето со истите се врши согласно одредбите од овој закон и прописите донесени врз основа на овој закон, дали се почитуваат пропишаните норми и стандардите за домување и дали се уредени закупничките односи согласно овој закон.“

Ставот (3) се брише.

Член 28

По член 118 се додава нов член „118-а“ кој гласи:

„Член 118-а

(1) За работата на овластените инспектори за домување градоначалникот на општината односно градоначалникот на општините во градот Скопје донесува годишна програма најдоцна до 31 декември во тековната година за наредната година. Годишната програма содржи месечни планови за работата на овластените инспектори за домување.

(2) Градоначалникот на општината односно градоначалникот на општините во градот Скопје за работата на овластените инспектори за домување најдоцна до 31 март во тековната година за предходната година доставува годишен извештај до Советот на општината односно Советот на општините на град Скопје.“

Член 29

Во член 119 ставот (1) се менува и гласи:

„Управителот, односно претседателот на заедницата на сопственици и сопствениците на посебните делови во станбените, станбено-деловните и деловно-станбените згради или закупците, се должни да им овозможат на инспекторите од член 116 на овој закон, непречено извршување на работите на инспекцискиот надзор, да им ги стави на увид исправите и податоците кои се потребни за вршење на надзорот како и да им овозможи пристап до просториите и документите кои се предмет на инспекцискиот надзор.“

Член 30

Членот 120 се менува и гласи:

„(1) За констатираната состојба овластениот инспектор за домување односно инспекторите при Државниот комунален инспекторат составуваат записник во кој ги констатираат утврдените неправилности врз основа на кој донесуваат решение во кое определуваат рок од 8 дена во кој треба да се отстранат утврдените неправилности.

(2) Против решението на инспекторите од став (1) на овој член може да се изјави жалба во рок од осум дена од денот на приемот на решението.

(3) По жалбата од став (2) на овој член против решението на овластениот инспектор за домување одлучува посебна комисија составена од три члена именувани од градоначалникот на општината односно од градоначалникот на општините на градот Скопје. Претседателот на комисијата е лице од редот на раководните службеници во општината односно општините во градот Скопје кое не учествувало во постапката за вршење на инспекциски надзор. Членовите на комисијата се со високо образование од правна, економска или градежна струка, со најмалку три години работно искуство.

(4) По жалбата од став (2) на овој член против решението на инспекторите при Државниот комунален инспекторат одлучува посебна комисија формирана од министерот кој раководи со органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област согласно закон.

(5) Комисијата од став (3) и (4) на овој член одлуката по жалбата ќе ја донесе во рок од 15 дена од денот на приемот на жалбата.

(6) Жалбата изјавена против решението на инспекторите од став (1) на овој член не го одлага извршувањето на решението.“

Член 31

Во член 121 ставот (2) се менува и гласи:

„(2) Административното извршување на решението го спроведува овластениот инспектор за домување во согласност со закон.“

Член 32

Насловот на член 122 и членот 122 се менуваат и гласат:

„Трошоци на постапката

(1) Трошоците од инспекциската постапка во која не се утврдени неправилности при што не е изречена инспекциска мерка паѓаат на товар на инспекциската служба која го извршила надзорот.

(2) Трошоците од инспекциската постапка во која се утврдени неправилности при што е изречена инспекциска мерка ги сноси субјектот над кој е вршен инспекцискиот надзор.

(3) За трошоците на постапката кои се познати во моментот на донесувањето на решението со кое е изречена инспекциска мерка за утврдените неправилности се одлучува во самото решение, а доколку истите не се познати во тој момент инспекторот донесува посебен заклучок за утврдување на трошоците на постапката.“

Член 33

По членот 122 се додаваат два нови „члена 122-а и 122-б“ кои гласат:

„Член 122-а

(1) Доколку при вршењето на инспекцискиот надзор инспекторите од член 116 од овој закон утврдат дека е сторена неправилност од член 28, член 62 став (1), член 66 став (1), (2) и (3) и член 112 став (1) од овој закон, должни се да состават записник во кој ќе се утврди сторената неправилност со укажување за отстранување на утврдената неправилност во рок од 15 дена и со едновременно врачување на покана за спроведување на едукација на лицето или субјектот каде е утврдена неправилноста при вршењето на инспекцискиот надзор.

(2)Формата и содржината на поканата за едукација како и начинот на спроведување на едукацијата ја пропишува министерот кој раководи со органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област.

(3)Едукацијата ја организираат и спроведуваат овластените инспектори за домување на општините односно општините во градот Скопје, во рок не подолг од осум дена од денот на спроведувањето на инспекцискиот надзор.

(4)Едукацијата може да се спроведува за повеќе утврдени исти или истородни неправилности, за еден или повеќе субјекти.

(5)Доколку во закажаниот термин лицето или субјектот над кој се спроведува едукација не се јави на едукацијата, ќе се смета дека едукацијата е спроведена.

(6)Доколку лицето или субјектот над кој се спроведува едукација се јави на закажаната едукација и истата ја заврши, ќе се смета дека е едуциран по однос на утврдената неправилност.

(7)Доколку инспекторите од член 116 од овој закон при спроведување на контролниот надзор утврдат дека се отстранети утврдените неправилности од став 1 од овој член, донесуваат заклучок за запирање на постапката на инспекциски надзор.

(8)Доколку инспекторите од член 116 од овој закон при спроведување на контролниот надзор утврдат дека не се отстранети утврдените неправилности од став 1 од овој член, поднесуваат барање за поведување на прекршочна постапка пред надлежен суд односно комисијата за прекршоци во органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област.

(9) Инспекциските служби во општините односно општините во градот Скопје водат евиденција за спроведената едукација на начин пропишан од министерот кој раководи со органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област.

Член 122-б

Инспекциските служби на општините односно општините на градот Скопје за донесените инспекциски акти во постапката на инспекцискиот надзор од страна на овластените инспектори за домување се должни на својата веб страна да објавуваат квартални извештаи.“

Член 34

Во член 125 во ставот (1) по точката 15) се додава нова точка „16)“ која гласи:
„16) на барање на општината не ги достави податоците од став (1) на член 113 на овој закон.

Член 35

Членот 126 се менува и гласи:

„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 член 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 член 66 став (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 член 113 став (1) на овој закон.“

Член 36

Во член 127 во ставот (2) зборовите „општините, општините во градот Скопје и градот Скопје“ се заменуваат со зборовите „општината односно општините во градот Скопје“

Член 37

Во член 131 во ставот (1) по зборовите „а кој го користи станот врз основа на акт “ се додаваат зборовите „и договор“.

Во став (2) во првата реченица по зборовите „се должни да поднесат барање за закуп на станот“ се додаваат зборовите „до органот од членот 99 став (4) на овој закон“.

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

„(3) Доколку лицата од став (2) на овој член не ги исполнуваат условите за склучување на договор за непрофитен закуп, со истите правното лице од членот 99 став (2) на овој закон ќе склучи договор за пазарен закуп.“

Ставовите (3), (4) и (5) стануваат ставови (4), (5) и (6).

Член 38

Во член 132 во ставот (7) зборовите „без соодветно оформена документација“ се заменуваат со зборовите „без соодветен акт за доделување и користење на станот“.

Член 39

Корисници на станови за кои се водат судски постапки, станови за кои ќе се одлучи да не се продаваат односно да бидат заменети со друг стан од страна на Владата на Република Македонија, станови кои до 31 декември 2010 година не се внесени во евиденцијата на станови во сопственост на Република Македонија и станови за кои се водат постапки за пренос на правото на користење на стан имаат право да поднесат барање за откуп на станот по завршувањето на постапките.

Член 40

Начин, услови и постапка за продажба и закуп на станови во сопственост на Република Македонија, кои се користат од лица без соодветен акт за доделување и користење

(1) Под користење на стан во сопственост на Република Македонија без соодветен акт за доделување и користење, во смисла на овој закон се подразбира користење на стан од страна на лице кое е вселено и користи стан во сопственост на Република Македонија, без акт за доделување и користење на станот издаден од надлежен орган и без договор за користење односно закуп на станот.

(2) Лицата кои користат стан во сопственост на Република Македонија без соодветен акт за доделување и користење на станот и се вселиле во станот заклучно со денот на влегување во сила на Законот за домување 13.08.2009 година, се должни во рок од 6 месеци од влегување во сила на овој закон, да поднесат барање:

- за купување на стан до правното лице од член 99 став (2) на овој закон или
- за закуп на стан до Комисијата за станбени прашања при Владата на Република Македонија

(3) Користењето на станот, во рокот определен од став 2 на овој член се утврдува врз основа на евиденцијата на правното лице од член 99 став (2) на овој закон и изјави на корисниците.

(4) Со лицата од став 2 алинеја 1 од овој член ќе се склучат договори за продажба на станот, доколку ги исполнуваат следните услови:

- лицето да е државјанин на Република Македонија и
- лицето, неговиот брачен другар и членовите на негово 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 Македонија.

(5) Кон барањето за купување на станот, лицето ја доставува следната документација:

- уверение за државјанство;
- уверение за жителство;
- копија од лична карта, која ќе се користи согласно Законот за заштита на лични 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 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.
- изјава заверена кај нотар дека го користи станот и од кога го користи.

Член 41

(1) Постапката за продажба на стан од член 40 став 1 на овој закон, ја спроведува правното лице од член 99 став (2) на овој закон во рок од 3 месеци од доставување на комплетното барање.

(2) Средствата остварени од продажбата на становите ќе се уплаќаат на посебна наменска сметка на правното лице од член 99 став (2) на овој закон за изградба на станови во сопственост на Република Македонија согласно годишната програма за изградба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Македонија.

(3) 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%.

(4) Со барателите кои ги исполнуваат условите и се стекнуваат со право на купување на станот, по претходно мислење од Државното правобранителство на Република Македонија, правното лице од член 99 став (2) на овој закон склучува договор за продажба на станот.

(5) Вредноста на станот се определува согласно 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.

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

Член 42

Предмет на продажба не може да биде стан :

- во објект од времен карактер, кој не се задржува со урбанистичкиот план;
- во експроприран објект;
- наменет за социјално домување или за домување на лица со ниски лични приходи;
- во објект опфатен со Закон за денационализација;
- даден на користење согласно Уредбата за начинот, условите и постапката за давање под закуп на станови во сопственост на Република Македонија и
- соби во објекти кои не се сметаат за станови во смисла на овој закон.

Член 43

(1) За барањата за доделување на стан под закуп, согласно член 40 став 2 алинеја 2 на овој закон одлучува Комисијата за станбени прашања при Владата на Република Македонија, согласно одредбите на Законот за општа управна постапка, доколку лицето - подносител на барањето ги исполнува следните услови:

- лицето да е државјанин на Република Македонија и
- лицето, неговиот брачен другар и членовите на негово 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 Македонија.

(2) Кон барањето за доделување на стан под закуп, лицето-подносител на барањето ја доставува документацијата определена со член 26 став (1) точка 1,2,3,4,5,6,7,8,9 и 10 од 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, како и изјава заверена кај нотар дека го користи станот и од кога го користи, изјава за намирени обврски за користењето на станот или изјава за постигнат договор за одложено плаќање на долгот.

(3) Договорите за закуп, согласно решението на комисијата од став (1) на овој член ги склучува правното лице од член 99 став (2) на овој закон.

Член 44

Лицата кои нема да поднесат барање за купување на станот или за склучување на договор за закуп на станот во рокот од член 40 став (2) од овој закон, односно не склучат договор за купопродажба на станот или договор за закуп на станот во рок од 15 дена од доставување на актот со кој се одлучува за продажба на станот односно за доделување под закуп, ќе се сметаат за лица кои го користат станот без правен основ и ќе се применат одредбите од член 87 на овој закон.“

Член 45

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 од овој закон, на барање на овластениот инспектор за домување во соодветната општина, управителот го определува судот во вонпарнична постапка избран од регистерот на управители на станбени згради од член 109 став (1) точка 6 на овој закон.

Член 46

(1) Подзаконските акти предвидени со овој закон ќе се донесат во рок од три месеци од денот на влегување во сила на овој закон.

(2) До влегувањето во сила на подзаконските акти од став (1) на овој член ќе се применуваат постојните подзаконски акти.

Член 47

Одредбите од член 2-а, 117, 118-а, 120 и 122 од овој закон ќе отпочнат да се применуваат со денот на отпочнувањето на примената на Законот за примената на инспекцискиот надзор.

Член 48

Постапките по барањата за откуп на стан и пренос на правото на користење на стан започнати пред влегувањето во сила на овој закон ќе продолжат согласно одредбите на овој закон.

Член 49

Се овластува Законодавно-правната комисија на Собранието на Република Македонија да утврди пречистен текст на Законот за домување.

Член 50

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

ТЕКСТ НА ОДРЕДБИТЕ ОД ЗАКОНОТ ШТО СЕ ИЗМЕНУВААТ ОДНОСНО ДОПОЛНУВААТ

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 заедницата на сопственици, врз основа на одлука на собир на сопственици.

(3) Управителот за вршење на дејностите на управувањето со станбената зграда треба да поседува лиценца што ја издава Регулаторната комисија за домување.

(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 Македонија за вршење на дејности на управување и

- да има најмалку пет вработени лица, од кои двајца со високо образование (дипломиран правник и дипломиран економист) и три лица со најмалку средна стручна подготовка.

(5) Лиценцата се издава со рок на важење од пет години.

(6) За издавање на лиценцата од ставот (3) на овој член се плаќа надоместок во износ од 150 евра во денарска противвредност.

(7) Начинот на издавање и одземање на лиценцата, 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) Сопствениците на посебните делови се должни редовно да ги одржуваат станбените згради и становите.

(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) Во случај сопствениците на посебните делови да не го спроведуваат планот за одржување, секој сопственик на посебен дел може да го извести Државниот комунален инспекторат да донесе решение со кое ќе им наложи на сопствениците на посебните делови да го спроведат планот за одржување.

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 се смета за 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 регистрација 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.

Член 29

Раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги

(1) Сопствениците на посебните делови можат во секое време да го раскинат договорот за управувачки услуги со претходно доставување на известување до управителот за донесената одлука за раскинување на договорот. Рокот за раскинување на договорот не може да биде пократок од три месеца, а започнува да тече од денот на доставувањето на одлуката за раскинување. Во овој рок сопствениците се обврзани да изберат друг управител.

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

(3) Одлуката за раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги е донесена кога за неа гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови.

(4) Управителот во секое време може да го раскине договорот за вршење на управувачки услуги со писмен отказ, со отказан рок во траење од најмалку три месеца. Отказниот рок почнува да тече од денот кога управителот му го доставил писменото известување на соборот на сопствениците или на надзорниот одбор.

Член 50

Склучување на правни работи со трети лица

(1) При склучувањето на правни дела со трети лица, управителот се појавува во име и за сметка на сопствениците на посебните делови, освен ако со овој закон или со договорот за извршување на услуги за управување поинаку не е предвидено.

(2) Управителот ги застапува сопствениците на посебните делови при склучувањето на правни дела со трети лица освен ако со овој закон или договорот за извршување на услуги за управување поинаку не е предвидено.

(3) Управителот е должен при потпишување на правните дела до обезбедувачот на услугите да достави список на сопствениците на станови и/или деловни простории со име и презиме, адреса, број на стан, големина на стан и други податоци неопходни за извршување на услугите на давателот и поделбата на трошоците меѓу сопствениците.

(4) Правното дело од ставот (3) на овој член ги обврзува сопствениците на посебните делови од денот кога е склучено.

Член 52

Забрана на договор за солидарна одговорност на сопствениците

(1) При склучување на договори со трети лица во однос на управување со станбена зграда управителот не смее да договори солидарна одговорност на сопствениците на посебните делови за исполнување на обврските.

(2) Одредба од договорот што е во спротивност со одредбата од ставот (1) на овој член нема правно дејство на сопствениците на чии посебни делови се однесува извршувањето на работата или давањето на договорената услуга. Во тој случај, кон третото лице за исполнување на обврските на сопствениците на посебните делови солидарно одговара управителот.

Член 54

Заедница на сопственици - правно лице

(1) Сопствениците на посебните делови можат да донесат одлука за формирање заедница на сопственици како правно лице за управување со станбената зграда. Одлуката може да се донесе само во согласност на мнозинството сопственици на посебните делови.

(2) Со одлуката за формирање на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни да донесат и статут на заедницата на сопственици.

Член 55

Статут на заедница на сопственици

Статутот на заедницата на сопственици на посебните делови особено содржи:

- 1) име и седиште на заедницата на сопственици;
- 2) име и адреса на сопствениците на посебните делови - членови на заедницата;
- 3) податок од уписот во катастарот на недвижности;
- 4) начин на одлучување на заедницата на сопственици;
- 5) начин на именување на претседател и негови овластувања;
- 6) име или фирма и престојувалиште или седиште на претседателот и
- 7) начин на исполнување на обврските на членовите на заедницата.

Член 58

Права на заедницата на сопственици

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

Член 60

Орган на управување на заедницата на сопственици

- (1) Орган на управување во заедницата на сопственици е собирот на сопственици.
- (2) Членови на собирот на сопственици се сите сопственици, односно корисниците на посебните делови од станбената зграда.

Член 64

Престанок на заедницата на сопственици

(1) Заедницата на сопственици престанува врз основа на одлука за престанок, усвоена со заедничка согласност од страна на сите членови - сопственици на посебните делови и со бришење во Централниот регистар на Република Македонија.

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

Член 71

Неизвршување на должностите од страна на закуподавачот

(1) Ако состојбата во станот не му овозможува на закупецот редовно користење на станот или на заедничките делови, односно не му овозможува сигурен и здрав престој, закупецот може да предложи на Државниот инспекторат надлежен за работите од станбено-комуналната област, да му наложи на сопственикот извршување на одредени работи потребни за обезбедување на редовно користење на становите или заедничките делови за сигурен и здрав престој, согласно со нормите и стандардите за домување во станбени згради од членот 70 став (2) на овој закон.

(2) Ако закуподавачот не постапи по налогот на инспекцискиот орган од ставот (1) на овој член, закупецот може самиот да ги изврши тие работи на трошок на закуподавачот. Закупецот има право на намалување на закупнината до висината на трошоците што ги вложил за извршување на работите.

Член 91

Категории на лица со право на непрофитно домување

(1) Непрофитен стан е станбена единица која ги задоволува стандардите за минимално, односно соодветно домување од членот 8 на овој закон, во сопственост на државата, општината или друга непрофитна станбена организација, наменет за домување исклучиво на лицата од ставот (3) на овој член.

(2) Право на непрофитен стан под закуп во сопственост на државата, општината, или непрофитна станбена организација, имаат државјани на Република Македонија кои се станбено необезбедени.

(3) Првенствено право за доделување на непрофитен стан под закуп имаат лица во социјален ризик кои во подрачјето на единиците на локалната самоуправа се процентуално најзастапени, како што се семејства со ниски приходи, млади лица кои посебно се истакнуваат во одделни области, млади брачни парови, самохрани родители, пензионери над 60 години возраст кои немаат стан во сопственост и други категории на лица во социјален ризик.

(4) Првенствено право имаат и оние подносителите на барања кои според професијата и активноста што ја вршат се од значење за локалната заедница. Единиците на локалната самоуправа ќе го определат профилот на професиите и дејностите во јавниот повик за поднесување на барање за доделување на правото за склучување на договор за закуп со непрофитна закупнина.

(5) Постапката за доделување на непрофитен стан под закуп е пропишана со прописот од членот 65 став (3) на овој закон.

Член 92

Роднини на поранешен носител на станарско право

(1) Сродник по крв по права линија заклучно со втор степен, кој живеел непрекинато во заедница со носителот на правото на користење на станот, исто така, се смета за член на семејното домаќинство на корисникот на станот, како и лицата кои според законот биле должни да го издржуваат или лицата кои биле должни да го издржуваат корисникот.

(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 непрофит на закупнина, одлучува судот во вонпарнична постапка.

Член 97

Утврдување на вредноста на стан

(1) Вредноста на станот врз основа на која се пресметува закупнината се утврдува во зависност од категоризација на становите и станбените згради.

(2) Критериумите и методологија за категоризација на становите и станбените згради ги пропишува Владата на Република Македонија на предлог на министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област.

(3) Процената на вредоста на станот се врши од страна на овластен проценител или стручна организација од областа на станбено-комуналната дејност, а по барање на закуподавачот или закупецот. Трошоците за извршената проценка ги поднесува барателот на процената.

Член 100

Годишна програма за домување

(1) Единиците на локалната самоуправа во рамките на своите надлежности, а во согласност со овој закон и државната стратегија за домување, ги следат и планираат потребите за домување на своето подрачје за што донесуваат годишна програма и преземаат мерки и активности за нејзина реализација, а во согласност со програмата од членот 99 на овој закон.

(2) За извршување на годишната програма од ставот (1) на овој член единиците на локалната самоуправа преземаат мерки и активности кои се однесуваат на:

1) обезбедување на комунална инфраструктура потребна за нормално функционирање на станбениот простор;

2) обезбедување на фондови и средства за изградба и издавање на станови со непрофитни, односно субвенционирани закупни наменети за привремено решавање на станбените потреби на лица во социјален ризик, со површина не поголема од 45 м² без можност на купување на станот;

3) обезбедување на разни форми на сопствено или изнајмено домување кое се дава под закуп;

4) обезбедување на фондови за поттикнување на изградба на станови од страна на граѓаните и

5) водење регистар за евиденција на станбените згради и станови дадени под закуп.

(3) За обезбедување на сопственото или домувањето под закуп единиците на локалната самоуправа можат да користат средства од:

1) продажба на станови под поволни услови;

2) инвестирање од јавни и приватни инвеститори и слично;

3) фондови наменети за регионален развој и развој на руралните подрачја;

4) донации и други видови на помош и

5) од фондовите на Европската унија и други странски фондови.

Член 101

Правила за употреба на станови и станбени објекти

Советот на општината, советот на општините во градот Скопје и Советот на градот Скопје, ги пропишуваат општите правила за употреба на станови и станбените објекти и начинот за реновирање на објектите и подобрување на надворешниот изглед на станбените згради.

Член 102

Програма за домување

Советот на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, донесува годишна програма за домување во согласност со Државната стратегија за домување која особено содржи:

1)обем, локација и динамика на изградба на сопствено домување и домување под закуп;

2)мерки за поттикнување на градење и реновирање на станови и посоодветно користење во постојниот станбен фонд на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје;

3)мерки за домување од архитектонски и градежен аспект со цел за обезбедување на соодветно домување за лицата со попреченост;

4)обезбедување на потребна помош за употреба на станот и

5)метод за обезбедување на соодветни форми за помош со основање и функционирањето на непрофитни организации за домување.

Член 105

Состав на Регулаторната комисија

- (1) Регулаторната комисија има својство на правно лице и е независна во своето работење и одлучување во рамките на надлежностите утврдени со овој закон.
- (2) Регулаторната комисија е составена од претседател и четири члена, со мандат од пет години, со право на реизбор на уште еден мандат.
- (3) Претседателот и членовите на Регулаторната комисија на предлог на Владата на Република Македонија, ги именува и разрешува Собранието на Република Македонија.
- (4) Функцијата член на Регулаторната комисија се врши професионално.
- (5) Регулаторната комисија се финансира од приходите остварени од вршење на работите од својата надлежност, Буџетот на Република Македонија и средствата утврдени со други прописи.

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 становите согласно со пропишаните критериуми од членот 97 став (1) на овој закон;
 - 6) ги издава, менува и одзема лиценците за вршење на управување, за што 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, 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.
- (2) Регулаторната комисија ги пропишува начинот и постапката за запознавање на јавноста со својата работа.
- (3) Собранието на Република Македонија дава согласност на Статутот на Регулаторната комисија.

Член 112

Регистри на општините

- (1) Секоја општина, општините во градот Скопје и градот Скопје за своето подрачје воспоставуваат и водат регистар на станбени згради и станови и регистар на управители на станбени згради.
- (2) Формата, содржината и начинот на водење на регистарот од ставот (1) на овој член ги пропишува министерот надлежен за работите од станбено- комуналната област.

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 или сопствениците на посебните делови.

Член 116

Инспекциски надзор

Инспекцискиот надзор над примената од овој закон и прописите донесени врз основа од овој закон го врши Државниот комунален инспекторат преку инспектори за домување (во натамошниот текст: инспектор) и овластените инспектори за домување на општините во рамките на општинскиот комунален инспекторат, општините во градот Скопје и градот Скопје (во натамошниот текст: овластен инспектор).

Член 117

Инспектори за домување и овластени инспектори

(1) Инспектор, односно овластен инспектор е службено лице, кое е самостојно во вршењето на инспекцискиот надзор и својот идентитет и овластувања го докажува со легитимација. Легитимацијата на инспекторот за домување ја издава министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област, легитимацијата на овластениот инспектор за домување на општината ја издава градоначалникот на општината, а легитимацијата на овластениот инспектор за домување на градот Скопје ја издава градоначалникот на градот Скопје.

(2) Формата и содржината на легитимацијата на инспекторите од ставот (1) на овој член, начинот на нејзино издавање и одземање ја пропишува министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област.

Член 118

Права и должности на инспекторот

(1) Инспектор, односно овластен инспектор во рамките на надлежностите утврдени со овој закон, има право да врши инспекциски надзор во областа на домувањето.

(2) При вршењето на инспекцискиот надзор, инспекторот од ставот (1) на овој член, може да побара присуство на овластено службено лице од органот на државната управа надлежен за вршење на работите од областа на внатрешните работи.

(3) Инспекторите од ставот (1) на овој член при вршењето на инспекцискиот надзор утврдуваат дали се обезбедува редовна употреба на станбениот објект во согласност со овој закон и подзаконските прописи, односно со нормите за домување во станбени објекти, како и тоа дали се обезбедени условите за ефикасно управување со станбените објекти.

Член 119

Увид во документите на станбената зграда

(1) Управителот и сопствениците на посебните делови, на станбено-деловните и деловно-станбените згради или закупците се должни да им овозможат на инспекторите од членот 116 на овој закон, непречено извршување на работите на инспекцискиот надзор.

(2) Управителот, односно претседателот на заедницата на сопственици е должен да му овозможи на инспекторот, на негово барање, да ги провери сите документи поврзани со управувањето на станбената зграда.

Член 120

Записник и решение од инспекциски надзор

(1) За констатираната состојба инспекторот составува записник врз основа на кој донесува решение.

(2) Против решението на инспекторот за домување при Државниот комунален инспекторат, заклучокот со кој се дозволува извршување, заклучокот за прекинување на постапката и заклучокот за трошоците на извршувањето на постапката, може да се изјави жалба до Комисијата за решавање во управна постапка во втор степен од областа на транспортот и врските и животната средина (транспортот и врските, урбанизмот и градежништвото и просторното планирање) при Владата на Република Македонија.

(3) Против решението на овластениот инспектор за домување, заклучокот со кој се дозволува извршување, заклучокот за прекинување на постапката и заклучокот за трошоците на извршувањето на постапката, може да се изјави жалба до министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област.

(4) Жалбата изјавена против решението на инспекторите од ставовите (2) и (3) на овој член не го одлага извршувањето на решението.

Член 121

Извршување на решение

(1) Постапката за извршување на решението започнува со доставување заклучок до странката со кој се дозволува неговото извршување.

(2) Административното извршување на решението го спроведува инспекторот, односно овластениот инспектор во согласност со закон.

Член 122

Трошоци за извршување на решение на инспектор

(1) Трошоците за извршување на решението на инспекторот за домување при Државниот комунален инспекторат се обезбедуваат од Буџетот на Република Македонија, а на овластените инспектори на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје од буџетот на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, до наплатата од страна на физичкото или правно лице што ја предизвикало постапката.

(2) Трошоците за извршување на решението од ставот (1) на овој член се надоместуваат од страна на физичкото или правно лице што ја предизвикало постапката и не можат да бидат повисоки од реалните трошоци.

Член 125

Прекршоци

(1) Глоба во износ од 700 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 и

15) не води единствена сметководствена книговодствена евиденција за трошоците на управување и средствата од резервниот фонд (член 61 став (2)).

(2) Глоба во износ од 400 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок од ставот (1) на овој член и на одговорното лице во правното лице.

(3) Глоба во износ 300 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 закуподавач, ако:

1) не донесе план за одржување на станбената зграда (член 12);

2) не определи управител или не регистрира заедница на сопственици од членовите 18 и 54 став (1) на овој закон;

3) редовно и навремено не ги плаќа надоместоците за одржување или други видови надоместоци (член 28);

4) не плаќа месечно трошоци за управување и уплати во резервниот фонд (членови 47 и 62 став (1));

5) издаде или користи стан или дел од стан во закуп или подзакуп без склучен договор за закуп (член 66 ставови (1), (2) и (3));

6) постапи спротивно на членот 66 став (4) од овој закон и

7) не достави примерок од договорот за закуп до органот на управата надлежен за работите на јавните приходи и до надлежната служба во општината (член 70 став (4)).

Член 127

Прекршоци

(1) Глоба во износ од 800 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 општините, општините во градот Скопје и 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 131

Право на откуп и закуп на стан на носители на правото на користење на стан

(1) Носителот на правото на користење на стан на кој права, должности и одговорности во поглед на располагањето има Република Македонија, а кој го користи станот врз основа на акт за користење на станот донесен пред 16 мај 1998 година, како и член на семејно домаќинство кој по смртта на носителот на правото на користење на станот го користи станот врз основа на акт на надлежен орган со кој се стекнал со правото на закуп и откуп на станот, е должен да поднесе барање за откуп на станот до органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област најдоцна до 31 декември 2010 година.

(2) Носителите на правото на користење на стан кои нема да поднесат барање за откуп на станот во рокот определен во ставот (1) на овој член се должни да поднесат барање за закуп на станот најдоцна до 31 јуни 2011 година и со овие лица ќе се склучи договор за непрофитен закуп на начин и во постапка пропишани со актот од членот 65 став (3) на овој закон. Договорот за закуп го склучува правното лице од членот 99 став (2) на овој закон.

- (3) Носителите на правото на користење на стан кои нема да постапат согласно со ставовите (1) и (2) на овој член и нема да склучат договор за купопродажба, односно непрофитен закуп, им престанува правото на користење на станот, ќе се сметаат за лица кои го користат станот без правен основ и ќе се применат одредбите од членот 87 на овој закон.
- (4) Лицата кои се стекнале со правото на закуп и откуп на стан согласно со Законот за денационализација и Законот за припадниците на безбедносните сили и членовите на нивните семејства, можат да поднесат барање за откуп на станот без оглед кога е донесен актот за користење на станот и за овие лица не се применува рокот за поднесување барање за откуп на стан определен во ставот (1) на овој член.
- (5) Продажбата на становите од ставовите (1) и (4) од овој член ќе се спроведе согласно со Законот за продажба на станови во општествена сопственост. Пред склучување на договорот за продажба на станот Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија изготвува пресметка со која го утврдува износот на неплатената закупнина, односно надоместокот за користење на станот во која се засметува и пристигнатата камата. Неплатената закупнина, односно надоместокот за користење на станот со засметана камата утврдени со пресметката, може во цел износ да се додаде на продажната цена на станот."

Член 132

Право на пренос на правото на користење на стан

- (1) Членовите на семејно домаќинство корисници на станот, по смртта на носителот на правото на користење на станот, можат да поднесат барање за пренос на правото на користење на стан до органот надлежен за вршење на работите од станбено-комуналната област и, доколку ги исполнуваат условите, органот ќе донесе акт со кој станот се дава под закуп со право на откуп.
- (2) За пренос на правото на користење на стан треба да се исполнети следниве услови:
- да постои акт и договор за користење на станот на име на носителот на правото на користење на станот,
 - барателот да е член на семејното домаќинство и да живеел во заедница со носителот на правото на користење на станот,
 - барателот да е државјанин на Република Македонија,
 - барателот да не е сопственик на стан или кука на територијата на Република Македонија и
 - барателот да е единствен носител на правото за пренос на правото на користење на станот.
- (3) Кон барањето за пренос на правото за користење на стан се доставува следнава документација:
- акт и договор за користење на станот на име на носителот на правото на користење на станот,
 - извод од матичната книга на умрените за носителот на правото на користење на станот,
 - извод од матичната книга на венчаните или извод од матичната книга на родените за барателот,
 - уверение за државјанство на барателот,
 - уверение за жителство на барателот,
 - копија од личната карта на барателот,
 - изјава заверена на нотар со која барателот потврдува дека нема во сопственост стан или кука на територијата на Република Македонија и
 - изјава заверена на нотар со која барателот потврдува дека е единствен носител на правото за пренос на правото на користење на стан.
- (4) Доколку повеќе членови на семејно домаќинство се стекнале со правото за пренос на правото на користење на стан, барателот треба да достави изјава заверена на нотар дадена од останатите носители на ова право, со која му се дава согласност за пренос на правото на користење на стан или одлука од надлежен суд со која е утврдено ова право.
- (5) Документацијата од ставовите (3) и (4) на овој член се доставува во оригинал или копија заверена на нотар.
- (6) Членовите на семејно домаќинство кои врз основа на актот од ставот (1) на овој член ќе

се стекнат со закуп со право на откуп на станот, се должни барањето за откуп на станот да го поднесат до органот надлежен за вршење на работите од станбено- комуналната област, најдоцна до 31 декември 2010 година.

(7) Членовите на семејно домаќинство кои нема да се стекнат со правото на користење на стан ќе се сметаат за корисници на стан во сопственост на Република Македонија без соодветно оформена документација "

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

I. Објаснување на содржината на одредбите на Предлог законот

Со член 1 од Предлог – законот за изменување и дополнување на Законот за домување се предлага нов член 2-а со кој се предвидува дека во постапката при вршење на инспекциски надзор ќе се применуваат одредбите од Законот за инспекциски надзор, доколку со овој закон не е поинаку уредено.

Со членот 2 од предлогот на законот пропишано е решение со кое сопствениците на посебните делови се должни да донесат одлука со која ќе одлучат работите на управувањето со станбената зграда да ги врши управител или заедница на сопственици.

Со цел да се овозможи добивање на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда со предлогот на законот се предлага бројот на вработените лица како еден од условите за добивање на лиценцата да се намали односно од најмалку пет вработени се предлага да има најмалку три вработени лица, од кои едно со висок образование и две со најмалку средна стручна подготовка.

Со измените на ставот (4) од член 11 предложени во член 3 од Предлогот на законот само попрецизно се дефинираат обврските на сопственикот на посебниот дел односно закупецот кои се однесуваат на одржувањето на станот и станбената зграда.

Со измените и дополнувањата извршени во членот 12 од законот предвидени во член 4 од Предлогот пропишана е обврска за сопствениците на посебните делови за спроведување на донесениот план за одржување. Со ставот 7 од овој член дадено е право на секој сопственик на посебен дел да ја извести инспекциската служба доколку сопствениците на посебните делови не го спроведуваат планот за одржување. Ваквото решение предвидено со измените на законот ќе овозможи поефикасно спроведување на донесениот план за одржување на станбените објекти од страна на сопствениците на посебните делови.

Заради надминување на проблемите кои се појавија при примената на одредбите на законот со кои се регулираше прашањето на потребното мнозинство за донесување на одлуките од страна на сопствениците на посебните делови во станбените згради со членот 5 од измените и дополнувањата предложено е решение со кое ќе се допринесе да се надминат овие проблеми. Ваквото решение е усогласено и со одредбите од Законот за градење каде согласно член 59-а со кој како докази за право на градење меѓу другото се предвидува писмена согласност од мнозинството сопственици на посебните делови од објектот кои претставуваат повеќе од половината од вкупната површина на објектот.

Со членот 6 од измените и дополнувањата се предлага инспекцискиот надзор во областа на домувањето да го вршат инспекциските служби на општините односно

општините во градот Скопје преку овластени инспектори за домување, наместо досегашното решение со кое беше предвидено инспекцискиот надзор да го вршат и инспекторите при Државниот комунален инспекторат и овластени инспектори на градот Скопје.

Со член 7 од Предлогот се бришат ставовите (3) и (4) од членот 50 од причина што сметаме дека нема потреба управителот да доставува список на сопствениците на станови со податоците наведени во ставот (3) до обезбедувачите на услугите со кои управителот има склучено правни дела за извршување на услуги.

Со членот 8 се предлага во членот 52 став 2 да се брише зборот „солидарно“ од причина што за обврските од договорот склучен од управителот со трети лица може да одговара само управителот а не солидарно и сопствениците на посебните делови.

Заради надминување на проблемите кои се појавија при примената на одредбите на законот со кои се регулираше прашањето на потребното мнозинство за донесување на одлуките од страна на сопствениците на посебните делови во станбените згради со членот 9 од измените и дополнувањата предложено е решение со кое ќе се допринесе да се надминат овие проблеми.

Измените предложени со член 10 од предлогот се заради усогласување со одредбите од Законот за заштита на лични податоци.

Со измените предложени со член 11 прецизно се утврдува статусот на заедницата на сопствениците, односно дека истата е непрофитна организација и финансиското работење го врши согласно Законот за сметководство на непрофитни организации.

Со измените предложени во членот 12 се врши доуредување на одредбата со која им се дава право на корисниците на посебните делови во станбената зграда кои имаат писмено овластување од страна на сопственикот на посебниот дел да одлучуваат во негово име во органот на управување на заедницата на сопственици.

Заради надминување на проблемите кои се појавија при примената на одредбите на законот со кои се регулираше прашањето на потребното мнозинство за донесување на одлука за престанок на заедницата на сопственици од страна на сопствениците на посебните делови во станбените згради, со предложените измени во член 13 од Предлогот на законот се предлага одлуката за престанок на заедницата на сопственици да се смета за усвоена доколку за истата гласале сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од станбениот и деловниот простор во зградата, наместо постојното решение со кое се предвидуваше да гласаат сите членови – сопственици на посебните делови.

Имајќи во предвид дека со измените и дополнувањата на законот се предвидува инспекцискиот надзор во областа на домувањето да го вршат инспекциските служби на општините односно општините во градот Скопје преку овластени инспектори за домување, со членот 14 од Предлогот на законот се предлага да се брише Државниот

инспекторат надлежен за работите од станбено-комуналната област, бидејќи истиот нема надлежности во делот на инспекцискиот надзор во областа на домувањето.

Имајќи во предвид дека и градот Скопје може да располага со станови наменети за непрофитно домување со членот 15 од Предлогот се предлага во членот 91 во ставот (1) и (2) да се додадат зборовите „и градот Скопје“.

Имајќи во предвид дека насловот на членот 92 и содржината на членот 92 став (1) не соодветствуваат на прашањето кое е предмет на уредување со членот 16 од Предлогот на законот се предлага измена на насловот од овој член и на ставот (1) од истиот член со кој се уредува прашањето на склучување на договор за закуп за непрофитно домување по смртта на закупацот.

Со член 17 од Предлогот детално се регулира прашањето за категоризација на становите и станбените згради. Согласно овој член пропишано е категоризацијата да ја врши Регулаторната комисија за домување по барање на сопственикот на станот или друго лице кое има овластување од сопственикот на станот. Категоризацијата на становите ќе се врши согласно критериумите и методологијата пропишани од Владата на Република Македонија.

Со член 18 од Предлогот попрецизно се дефинираат единиците на локалната самоуправа.

Со измената на членот 101 од законот предвидена со член 19 од Предлогот се предлага општите правила за употреба на станови и станбени објекти како и начинот за реновирање и подобрување на надворешниот изглед на станбените згради да ги пропишува Советот на општините а за општините во градот Скопје Советот на град Скопје.

Со предложените измени на членот 21 од Предлогот конкретно се наброени изворите на средствата за финансирање на работата на Регулаторната комисија за домување.

Со измените предложени во членот 22 попрецизно се утврдуваат надлежностите на Регулаторната комисија за домување.

Заради избегнување на двојно водење на регистар на станбени згради и станови кои согласно одредбите од законот предвидено е да го водат општините, општините во градот Скопје и градот Скопје со членот 23 од Предлогот на законот се предлага зборовите „и градот Скопје“ да се бришат.

Заради попрецизно дефинирање на субјектите кои се должни да ги доставуваат податоците за евиденција во регистарот на станбени згради и станови со членот 24 од Предлогот на законот се предвидува таа обврска да ја има и заедницата на сопственици.

Со предложените измени и дополнувања со членовите 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 и 32 од Предлогот на законот се врши целосно усогласување на одредбите од законот со кои е регулиран инспекцискиот надзор со одредбите од Законот за инспекциски надзор.

Како резултат на усвоените антикризни мерки на Владата на Република Македонија со Предлогот на законот предвидена е одредба со која се регулира начинот и постапката на едукација на субјектите кај кои при вршењето на инспекцискиот надзор се утврдени постапувања и неправилности спротивни на одредбите од законот. Целта на ваквото решение во законот (во член 33 од Предлогот) е преку вршење на инспекцискиот надзор да се делува превентивно кај субјектите кај кои се утврдени неправилности или постапувања спротивни на одредбите од законот. Со овој член предвидена е обврска на инспекциските служби во општината и во општините на градот Скопје, актите донесени во постапката на инспекцискиот надзор да ги објавуваат на својата веб страница.

Со членот 34 од Предлогот на законот се предлага во членот 125 да се додаде нова точка со која се предвидува прекршок заради недоставување на податоците пропишани со член 113 од законот.

Со членовите 35 и 36 од Предлогот на законот се врши допрецизирање на дејствијата за кои се предвидени глоби и за кои треба да се предвидат глоби со цел да се овозможи полесно да се определи дејствието предвидено како прекршок.

Со предложените измени во член 37 и 38 од Предлогот на законот а кои се однесуваат на член 131 и 132 од законот само попрецизно се регулира правото на откуп и закуп на стан на носители на правото на користење на стан и правото на пренос на правото на користење на стан.

Со членот 39 од Предлогот на законот се регулира прашањето за откуп на станови за кои се водат судски постапки, станови за кои ќе се донесе одлука да не се продаваат односно да бидат заменети со друг стан од страна на Владата на Република Македонија, станови кои до 31 декември 2010 година не се внесени во евиденцијата на станови во сопственост на Република Македонија како и станови за кои се водат постапки за пренос на правото на користење на стан.

Со членовите 40, 41, 42, 43 и 44 од Предлогот на законот се пропишува начинот, условите и постапката за продажба и закуп на станови во сопственост на Република Македонија, кои се користат од лица без соодветен акт за доделување и користење.

Со членот 45 од Предлогот на законот се дава можност и на овластениот инспектор за домување да поднесе предлог до судот за определување на управител на станбена зграда.

Во членот 46 е предвиден рокот за донесување на подзаконските акти предвидени со овој закон.

Во членот 47 дадено е преодно решение за примената на одредбите со кои се врши усогласување со Законот за инспекциски надзор.

II. Меѓусебна поврзаност на решенијата содржани во предложените одредби

Предложените решенија практично претставуваат дополнување и доработка на постојните одредби од законот со цел да се овозможи нивна целосна примена, како и дорегулирање на одредени прашања кои со постојниот закон не беа регулирани или нецелосно беа регулирани.

III. Последици што ќе произлезат од предложените решенија

Со предложените решенија ќе се овозможи да се надминат потешкотиите кои во изминатиов период беа утврдени при примената на одделни одредби од законот. Исто така со измените и дополнувањата ќе се овозможи превентивно да се делува на субјектите за доследна и правилна примена на одредбите од законот преку спроведување на постапката за едукација како и спроведување на постапката за инспекциски надзор која е усогласена со Законот за инспекциски надзор.