

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 не повлекува материјални обврски за физичките и правни лица во Републиката.

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

„(2) 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.“

Член 2

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

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

По ставот (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 со кое ќе им наложи спроведување на истиот.“

Член 3

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 4

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

Член 5

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

Член 6

Во членот 52 став (2) во втората реченица зборот „солидарно“ се брише.

Член 7

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

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

Член 8

Во членот 55 став (1) точката 2) се менува и гласи:

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

Во точката 3) по зборот „недвижности“ се додаваат зборовите „за бројот на катастарската парцела на посебниот дел;“

Точката 6) се брише.

Точката 7) станува точка 6).

Член 9

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 10

Во членот 60 во став (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 вакво овластување.“

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 11

Во членот 64 став (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 12

Во член 71 став (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 13

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

Член 14

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

„Склучување на договор за закуп за непрофитно домување по смртта на закупаецот“

(1) Ако закупаецот 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 15

Насловот на членот 97 и членот 97 се менува и гласи:

„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 или 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 за запишување на правата на недвижностите за упис на категоријата на станот односно станбената зграда во имотниот лист .

(7) Процената на вредноста на станот се врши од страна на овластен проценувач а по барање на 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 или управител. Трошоците за извршената проценка ги поднесува барателот на процената.

Член 16

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

Во став (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.

Член 17

Во членот 102 став (1) се менува и гласи :

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

Член 18

Во членот 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 делови 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 19

Во членот 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;“

Во точката 6), зборот „менува“ се брише.

Во точката 8) по зборот „управителите“, се додаваат зборовите „ претседателите на заедниците на сопственици“, а сврзникот „и“ на крајот се бришеи се става „ ; “

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) од овој закон“

Член 20

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

Член 21

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 натамошниот текст: овластен инспектор за домување).

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

Член 22

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.

(3) Формата и содржината на образецот на легитимацијата на овластениот инспектор за домување на општината односно општините на градот Скопје ги пропишува градоначалникот на општината односно општините на градот Скопје.

Член 23

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

(1) При вршење на инспекцискиот надзор овластените инспектори за домување 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 24

Во членот 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 од овој закон, непречено извршување на работите на инспекцискиот надзор.

Член 25

Во членот 120 се менува и гласи:

„(1) За констатираната состојба овластениот инспекторот составува записник во кој ги констатира утврдените неправилности врз основа на кој донесува решение во кое определува рок во кој треба да се отстраната утврдените неправилности.

(2) Против решението на овластениот инспектор за домување 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 одлучува комисија од три члена именувани од градоначалникот на општината односно општините на градот Скопје.

(4) Комисијата од став (3) на овој член одлуката по жалбата ќе ја донесе во рок од 30 дена од денот на приемот на жалбата.

(5) Жалбата изјавена против решението на овластениот инспектор за домување не го одлага извршувањето на решението.“

Член 26

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

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

Член 27

Насловот на членот 122 и членот 122 се менува и гласи:

„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 28

По членот 122 се додаваат три нови „члена 122-а, 122-б и 122-в“ 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 47, 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 определен рок 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 донесените инспекциски акти во постапката на инспекцискиот надзор од страна на овластените инспектори за домување се должни да ги објават на својата веб страница во рок од три дена од денот на нивното донесување.

Член 122-в

Овластените инспектори за домување постапката при вршењето на инспекцискиот надзор ја водат согласно одредбите на овој закон и Законот за инспекциски надзор.“

Член 29

Членот 123 се менува и гласи:

„Надзорот над законитоста на работењето на органите на општините и општините во градот Скопје го врши органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област.“

Член 30

Во членот 124 во ставот (1) во точките 1), 2), 4), 7), 8) и 9) и во ставовите (2), (3) и (5) зборовите „и градот Скопје“ се бришат.

Член 31

Во членот 126 точката 1) се менува и гласи:

„1) не го спроведува донесениот план за одржување (член 12 став (6))“

Точките 3), 4), 5), 6) и 7) стануваат точки 2), 3), 4), 5), и 6).

По точката 4) која станува точка 3) се додава нова точка 3-а) која гласи:

„ 3-а) не даде овластување на друго лице (член 60 став 3)

Член 32

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

Член 33

Во член 131 во став (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 правното лице од членот 99 став (2) на овој закон“.

Член 34

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

Член 35

По членот 132 се додава нов „член 132-а“ а кој гласи:

„Член 132-а

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

(2)Лицата кои користат стан сопственост на Република Македонија без соодветен акт за доделување и користење 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 Комисија 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 семејното 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 Агенција за катастар на недвижности дека лицето, неговиот брачен другар и другите членови на неговото семејното домаќинство не се сопственици на стан, куќа, куќа за одмор или деловен простор на територија на Република Македонија и

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

Член 132-б

(1)Постапката за продажба на станот 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 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 („Службен весник на Република Македонија“ бр. 13/10 и 30/10)

(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 132-в

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 простор 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 (Службен весник на Република Македонија број 10/99 и 101/2005) и
- соби во објекти кои не се сметаат за станови во смисла на овој закон.

Член 132-г

(1) За барањата за доделување на стан под закуп, согласно член 132-а став 2 алинеја 2 на закон одлучува Комисијата за станбени прашања при Владата на Република Македонија, со примена на 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 од 1 до 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 („Службен весник на Република Македонија“ бр. 13/10 и 30/10), изјава заверена од нотар дека го користи станот и од кога го користи, како и 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 132-д

Лицата кои нема да поднесат барање за купување на станот или склучување на договор за закуп во рокот од став 2 на овој член, 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 членот 87 на овој закон.

Член 36

Во членот 134 ставот (3) се менува и гласи:

„(3)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 било кој од сопствениците на посебните делови или на овластениот инспектор за домување во соодветната општина, управителот го определува судот во вонпарнична постапка избран од регистрот на управители на станбени згради од член 109 став (1) точка 6 на овој закон.“

Член 37

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

До донесувањето на подзаконските акти од став (1) на овој член ќе се применуваат постојните подзаконски акти.

Член 38

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

Член 39

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 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 известат 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 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:

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

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

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

обезбедување на потребна помош за употреба на станот и

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 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 ја издава и одзема органот кој го назначил.

(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 123

Надзор над законитоста на работењето

Надзорот над законитоста на работата на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, го врши органот на државна управа надлежен за работите од станбено-комуналната област.

Член 124

Спроведување на надзор

(1) При спроведување на надзорот над законитоста на работата на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област, ги врши следниве работи:

1) ја следи законитоста на работата на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје и презема мерки, активности и поднесува иницијативи за остварување на надлежностите на општината што се однесуваат на домувањето;

2) укажува на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, на пречекорувањето на нивните надлежности утврдени со овој закон и предлага соодветни мерки за надминување на таа состојба;

3) укажува на определени материјални и процедурални недостатоци во работата на овие органи што би можеле да го оневозможат вршењето на работите утврдени со овој закон, а кои се од јавен интерес и од локално значење;

4) дава препораки за доследно спроведување на надлежностите на општината за работите што треба да ги вршат согласно со овој закон, а на барање на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје;

5) го следи навременото донесување на актите утврдени со овој закон;

6) поднесува иницијативи и предлози ако констатира неспроведување од овој закон како резултат на судир на надлежности меѓу нив;

7) дава мислење и стручна помош на барање на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје по предлог - прописите кои произлегуваат од овој закон;

8) го следи остварувањето на јавноста во работата на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, особено од аспект на редовно, навремено, точно и целосно известување на граѓаните за работите утврдени со овој закон и

9) навремено ги известува органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје за констатираните состојби во нивната работа, односно за работите што се однесуваат на домувањето и за преземените мерки при вршењето на надзорот.

(2) За преземените мерки и активности од ставот (1) на овој член органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област ги информира органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје.

(3) Ако и покрај укажувањата и преземените мерки и активности органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, не го обезбедат извршувањето на работите од ставот (1) на овој член, може да им се одземе или ограничи вршењето на надлежноста.

(4) Вршењето на одземените работи го презема органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област, но најмногу до една година од денот на нивното преземање.

(5) Органот на државната управа надлежен за работите од станбено- комуналната област, одземените работи од надлежност на општината, ги врши во име и за сметка на општината и за тоа ќе ги извести органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, органот на државната управа надлежен за вршење на работите од областа на локалната самоуправа и органот на државната управа надлежен за вршење на работите од областа на финансиите.

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 став (4) 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 "

Член 134

Рок за определување на управител или формирање на заедница на сопственици

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

(2) Со определувањето на управител или со регистрирањето на заедницата на сопственици престануваат да постојат куќните совети.

(3) 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 го определува судот за вонпарнична постапка на предлог на кој било од сопствениците на посебните делови.

ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

I. **Објаснување на содржината на одредбите на Предлог законот**

Со член 1 од Предлог – законот за изменувањата и дополнувањата на законот за домување се предлага 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 измените и дополнувањата извршени во членот 12 од законот 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 3 од измените и дополнувањата предложено е решение со кое ќе се допринесе да се надминат овие проблеми.

Со предложените измени и дополнувања 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 инспекциски надзор да го вршат и инспекторите при Државниот комунален инспекторат и овластени инспектори на градот Скопје.

Со членот 6 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 7 од измените и дополнувањата предложено е решение со кое ќе се допринесе да се надминат овие проблеми.

Измените предложени со член 8 од предлогот се заради усогласување со одредбите од законот за заштита на лични податоци.

Со измените предложени со член 9 прецизно се утврдува статусот на заедницата на сопственици, односно дека истата е непрофитна организација и финансиското работење го врши согласно Законот за сметководство на непрофитни организации.

Со имените предложени во членот 10 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.

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 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 закупецот.

Со член 15 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 предложените измени на членот 18 од предлогот конкретно се наброени изворите на средствата за финансирање на работата на Регулаторната комисија за домување

Со измените предложени во членот 19 попрецизно се утврдуваат надлежностите на Регулаторната комисија за домување

Заради потребата од усогласување со Законот за инспекциски надзор, со предложените измени и дополнувања во одредбите со кои се регулира инспекцискиот надзор се врши целосно усогласување со тој закон. Исто така со измените и дополнувањата од предлогот, за разлика од постојното решение пропишано е инспекцискиот надзор во областа на домувањето да го вршат само овластени инспектори во општините и општините во градот Скопје.

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 28 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 членот 122-б 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 членовите 30, 31 и 32 од предлогот на законот се врши допрецизирање на законот се врши допрецизирање на дејствијата за кои се предвидени глоби со цел да се овозможи полесно да се определи дејствието предвидено како прекршок.

Со членот 35 од предлогот на законот се предлага 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.

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.

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 доследа и правилна примена на одредбите од законот преку спроведување на постапката за едукација.