

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:

**Дата на доставување на
материјалот:**

Септември 2013 година

Министер за транспорт и врски,

Миле Јанакиески

Изготвил: Сузана Камческа _____

Контролирал: Љубиша Јовановски _____

Одобрил: Елена Кузмановска _____



Република Македонија

Министерство за транспорт и врски

М Е М О Р А Н Д У М

ПОТПИС: _____

Министер
Миле Јанакиески

Скопје, Септември 2013 година

1.Осврт по материјалот:

Со оглед на тоа дека при примената на постојниот Закон за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 99/09,57/10, 36/11, 54/11, 13/12 и 55/13) 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.

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

Во постапките за откуп на становите во општествена сопственос како и постапките за пренос на правото за користење на стан од починат носител на станарско право кои се водат во Министерството за транспорт и врски констатирани се одредени потешкотии со кои се соочуваат граѓаните на Република Македонија. Имено со одредби од постојниот Закон за домување потребно е лицето-корисник на општествен стан да поседува акт за доделување и договор за користење на станот кој е предмет на откуп или пренос на станарското право. Имајќи во предвид дека овие станови се доделени на лицата пред повеќе години односно децении (во предходниот систем) истите се соочуваат со неможност да ги обезбедат и двата докази кои им се бараат во постапката. Од таа причина со измените на законот се предлагаат одредби со кои ќе се овозможи регулирање на станбеното прашање на оние лица кои што поседуваат еден од потребните докази и од кој што ќе може да се утврди дека се корисници на општествениот стан.

Со одредбите од Предлогот на законот се создаваат услови за реализација на правото на откуп на станови согласно решенијата за закуп донесени од страна на Комисијата за станбени прашања при Владата на Република Македонија во постапка спроведена од Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

Исто така, со Предлогот на законот се доуредува постапката и условите за издавање и одземање на лиценцата за вршење на дејност за управување со станбени згради. За таа цел се прошируваат надлежностите на Регулаторната комисија за домување во однос на проверки на лиценцираните управители при што истата ќе може да врши периодични проверки на управителите за исполнувањето на условите врз основа на кои им е издадена лиценцата.

Со оглед на фактот дека сопствениците на посебните делови во станбената се соочуваат со проблеми при раскинувањето на договорите за вршење на управувачки услуги со управителите со Предлог законот се предвидуваат одредби со кои се поедноставува постапката за раскинување на до договорите за вршење на управувачки услуги.

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

Предлогот на законот е доставен на мислење до: Секретаријатот за законодавство, Министерство за финансии, Министерство за труд и социјална политика, Регулаторна комисија за домување, Дирекција за заштита на лични податоци, Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Министерството за правда, Министерство за одбрана и Министерство за внатрешни работи.

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, Септември 2013 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:			
5. Контакт лице и звање: Љубиша Јовановски, државен советник		6. Контакт телефон/факс или е-пошта: 02/ 3145-519			
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 (X) 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)			
		2013	2014	2015	2016
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. Распожливост средства од прелевање (од други активности или програми во органот)					
- Плати - Стоки и услуги - Капитал - Трансфери					
ВКУПНО:					
Г. 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:	13.09.2013 година
17. Дата на добивање на одговор од Министерството за финансии:	
18. Измени побрани од Министерството за финансии:	
19. Одговор на Министерството – Предлагач:	
20. Одговор од Министерството за финансии:	
21. Дали мислењето на Министерството за финансии е дадено во прилог:	

22. Одобрено/Дата:

-----	Датум: ден/месец/година	-----	Датум: ден/месец/година
Потпис на државен секретар/ Директор на државен орган	09.2013 _____	Потпис на Министер	09.2013 _____



Република Македонија

Министерство за транспорт и врски

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

Скопје, Септември 2013 година

В О В Е Д

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

Со оглед на фактот дека во постапките за откуп на становите во општествена сопственост како и постапките за пренос на правото за користење на стан од починат носител на станарско право кои се водат во Министерството за транспорт и врски констатирани се одредени потешкотии со кои се соочуваат граѓаните на Република Македонија, од причина што лицето-корисник на општествен стан треба да поседува акт за доделување и договор за користење на станот кој е предмет на откуп или пренос на станарското право, со измените на законот се предлагаат одредби со кои ќе се овозможи регулирање на станбеното прашање на оние лица кои што поседуваат еден од потребните докази и од кој што ќе може да се утврди дека се корисници на општествениот стан.

Исто така, Владата на Република Македонија на седницата одржана на ден 06.07.2013 година ја усвои Информацијата за можноста за реализација на правото на откуп на станови согласно решенијата за закуп донесени од Комисијата за станбенио прашања при Владата на Република Македонија во постапка спроведена од Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје, и при тоа го задолжи Министерството за транспорт и врски да предложи измени на Законот за домување во насока на изнаоѓање на решение на прашањето искажано во оваа Информација.

Со оглед на фактот дека сопствениците на посебните делови во станбената се соочуваат со проблеми при раскинувањето на договорите за вршење на управувачки услуги со управителите со Предлог законот се предвидуваат одредби со кои се поедноставува постапката за раскинување на до договорите за вршење на управувачки услуги. Исто така со цел да се воведат поголема контрола на управителите на станбените згради се прошируваат надлежностите на Регулаторната комисија за домување.

II. ЦЕЛИ, НАЧЕЛА И ОСНОВНИ РЕШЕНИЈА

Целта на Предлог Законот за изменување и дополнување на Законот за домување е заради доуредување на прашања кои со одредбите од постојниот Закон за домување не беа уредени.

Со измената и дополнувањето на Законот за домување се доуредува постапката за издавање и одземање на лиценци за вршење на дејност на управување со станбени згради, раскинување на договорите за вршење на управувачки услуги, се предлагаат одредби со кои ќе се овозможи регулирање на станбеното прашање на оние лица кои што поседуваат еден од потребните докази и од кој што ќе може да се утврди дека се корисници на општествен стан, како и можноста за реализација на правото на откуп на станови согласно решенијата за закуп донесени од Комисијата за станбенио прашања при Владата на Република Македонија во постапка спроведена од Акционерското друштво за

изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје

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.

ПРЕДЛОГ
Закон за изменување и дополнување на Законот за домување

Член 1

Во Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12 и 55/13) во член 10 став (3) точката на крајот од реченицата се заменува со запирка и се додаваат зборовите „врз основа на поднесено барање за издавање на лиценца за управител.“

Во ставот (5) по точката се додава нова реченица која гласи:

„Во рок од 30 дена пред истекот на рокот на важење на лиценцата, управителот може да поднесе барање за издавање на нова лиценца до Регулаторна комисија за домување.“

Во став (8) по зборовите „одземање на лиценцата, “се додаваат зборовите „формата и содржината на образецот на барањето за издавање на лиценца“.

Член 2

Во членот 22 по ставот (1) се додава нов став (2) кој гласи:

„(2) Договорот за вршење на управувачки услуги се склучува за период не подолг од две години.“

Ставовите (2), (3), (4) и (5) стануваат ставови (3), (4), (5) и (6).

Член 3

Членот 29 се менува и гласи:

„Член 29

**Раскинување на договорот за вршење
на управувачки услуги**

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

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

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

Член 4

Во член 30 став (1) зборовите „завршен извештај и завршна сметка“ се заменуваат со зборовите „завршен извештај за своето работење кој содржи и детален финансиски извештај“.

Член 5

Во член 99 став (1) точка 2) по зборот „изградба“ се става запирка и се додава зборот „продажба“.

Во ставот (7) по зборот „изградба“ се става запирка и се додава зборот „продажба“.

Во ставот (8) по точката 8) се додава нова точка 9) која гласи:

„9) продажба на станови сопственост на Република Македонија;“.

Точката 9) станува точка 10).

Член 6

Во член 109 став (1) по точката 9) се додава нова точка 10) која гласи:

„10) врши периодични проверки на управителите за исполнувањето на условите врз основа на кои им е издадена лиценцата;“

Точките 10) и 11) стануваат точки 11) и 12).

Член 7

Во член 131 во став (1) зборовите „акт и договор“ се заменува со зборовите „ акт и/или договор “.

Член 8

Во член 132 став (2) алинеја 1 зборовите „акт и договор“ се заменува со зборовите „ акт и/или договор “.

Во ставот (3) алинеја 1, зборовите „акт и договор“ се заменува со зборовите „ акт и/или договор “.

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

„(4) Формата и содржината на барањето од став (3) на овој член ја пропишува министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област“.

Ставовите (4), (5), (6) и (7) стануваат ставови (5), (6), (7) и (8).

Член 9

Во членот 145 алинеја 5 по зборот „Македонија“ се става запирка и се додаваат зборовите „освен станови предвидени за продажба согласно годишната програма од член 99 став (1) точка 2) од овој закон.

Член 10

Подзаконскиот акт од член 8 на овој закон ќе се донесе во рок од десет дена од влегувањето во сила на овој закон.

Член 11

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

О Б Р А З Л О Ж Е Н И Е

I. Објаснување на содржината на одредбите на Предлог законот

Во постапките за откуп на становите во општествена сопственост како и постапките за пренос на правото за користење на стан од починат носител на станарско право кои се водат во Министерството за транспорт и врски констатирани се одредени потешкотии со кои се соочуваат граѓаните на Република Македонија. Имено со одредби од постојниот Закон за домување потребно е лицето-корисник на општествен стан да поседува акт за доделување и договор за користење на станот кој е предмет на откуп или пренос на станарското право. Имајќи во предвид дека овие станови се доделени на лицата пред повеќе години односно децении (во предходниот систем) истите се соочуваат со неможност да ги обезбедат и двата докази кои им се бараат во постапката. Од таа причина со измените на законот се предлагаат одредби со кои ќе се овозможи регулирање на станбеното прашање на оние лица кои што поседуваат еден од потребните докази и од кој што ќе може да се утврди дека се корисници на општествениот стан.

Со одредбите од Предлогот на законот се создаваат услови за реализација на правото на откуп на станови согласно решенијата за закуп донесени од страна на Комисијата за станбени прашања при Владата на Република Македонија во постапка спроведена од Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

Исто така, со Предлогот на законот се доуредува постапката и условите за издавање и одземање на лиценцата за вршење на дејност за управување со станбени згради. За таа цел се прошируваат надлежностите на Регулаторната комисија за домување во однос на проверки на лиценцираните управители при што истата ќе може да врши периодични проверки на управителите за исполнувањето на условите врз основа на кои им е издадена лиценцата.

Со оглед на фактот дека сопствениците на посебните делови во станбената се соочуваат со проблеми при раскинувањето на договорите за вршење на управувачки услуги со управителите со Предлог законот се предвидуваат одредби со кои се поедноставува постапката за раскинување на до договорите за вршење на управувачки услуги.

II. Меѓусебна поврзаност на решенијата содржани во предложените одредби

Предложените решенија во Предлог Законот за изменување и дополнување на Законот за домување претставуваат изменување на постојните одредби и додавање на нови одредби со кои треба да се постигне поквалитетно регулирање на материјата од областа на домувањето.

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.

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 заедница на сопственици за што сопствениците на посебните делови се должни да донесат одлука со која ќе одлучат овие работи да ги врши управител или заедница на сопственици.

(3) За вршење на дејностите за управување со станбени згради управителот е должен 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
- да има најмалку три вработени лица од кои едно со високо образование (дипломиран правник или дипломиран економист) и две лица со најмалку средна стручна подготовка.

(5) 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) Лиценцата се одзема доколку се утврди дека правното или физичко лице по добивањето на лиценцата не исполнува некој од условите за добивање на лиценца од ставот (4) на овој член.

(8) 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 22 Договор за вршење на управувачки услуги

(1) Односите меѓу сопствениците и управителот се уредуваат со договор за вршење на управувачки услуги, со кој покрај овластувањата од пододелот 2.2 на оваа глава можат да се утврдат и други права и обврски.

(2) Договорот за вршење на управувачки услуги е склучен кога е потпишан од страна на управителот и овластените претставници избрани од мнозинството на сопствениците на посебните делови, со одлука донесена на собир на сопствениците на станбената зграда кои донеле одлука за определување на управител.

(3) Договорот за вршење управувачки услуги има дејство и на сопствениците кои не го потпишале договорот или гласале против именувањето на овластените претставници за склучување на договорот, како и врз сите правни следбеници на сопствениците на посебните делови.

(4) Доколку пред донесувањето на одлука за определување на управител, постоела заедница на сопственици, управителот не смее да склучи договор за управување со сопствениците на посебните делови, доколку не е извршено бришење на заедницата на сопственици во Централниот регистар на Република Македонија.

(5) Доколку пред донесувањето на одлука за регистрирање на заедница на сопственици имало склучено договор за вршење на управувачки услуги со управител, сопствениците на посебните делови не смеат да регистрираат заедница на сопственици во Централниот регистар на Република Македонија пред да го раскинат договорот за управувачки 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 надлежната инспекциска служба во општините и општините во градот Скопје или орган на кривично гонење повел постапка против управителот, сопствениците на посебните делови можат да го раскинат договорот без отказан рок.

(3) 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 собирот на сопствениците или на надзорниот одбор.

Член 30

Обврски на управителот при престанување на управувањето

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

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

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

Член 99

Надлежности на Владата на Република Македонија во областа на домувањето

(1) Владата на Република Македонија ги има следниве надлежности и задачи во областа на домувањето:

- 1) ја утврдува и спроведува политиката за развој на домувањето;
- 2) донесува државна стратегија и годишна програма за изградба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Македонија и обезбедува средства за нејзино остварување;
- 3) се грижи за развојната истражувачка активност во областа на домувањето;
- 4) го следи воспоставувањето на закупнички односи според видовите на домување на регионално и државно ниво со водење на регистар;
- 5) предвидува мерки и инструменти за стимулирање на станбената изградба;
- 6) стимулирање на граѓаните во станбената изградба со обезбедување на заеми со поволни каматни стапки и фискални мерки, за изградба и реновирање на станбени згради и станови и

7) спроведува и други активности во согласност со Уставот и законите.

(2) Стопанисувањето со станбениот простор и деловниот простор од значење за Републиката го врши правно лице основано од Владата на Република Македонија согласно со закон.

(3) Дејноста на правното лице од ставот (2) на овој член се работите што се однесуваат на стопанисувањето со станбениот и деловниот простор во сопственост на Република Македонија, и тоа особено:

1) подобрување на условите за стопанисување во постојните станбени згради и станови;

2) утврдување на висината на закупот, склучување на договори за закуп на станбен простор;

3) стопанисување со станбен простор;

4) водење единствена евиденција на станбениот простор;

5) поттикнување на развојот и изградбата на инфраструктурата за домување;

6) изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување;

7) изградба и продажба на станови и деловен простор за пазар и

8) врши други работи согласно со актот за основање на правното лице.

(4) Комисијата за станбени прашања при Владата на Република Македонија при одлучувањето за давање под закуп станови во сопственост на Република Македонија ги применува одредбите од Законот за општата управна постапка, за:

1) избрани и именувани лица за вршење на јавни функции и други лица утврдени со посебен акт на Владата донесен врз основа на закон;

2) лица во социјален ризик и други ранливи групи кои не се станбено обезбедени;

3) лица од подрачја прогласени за погодени од природни непогоди и епидемии и слично;

4) вработени во државни органи кои вршат посебни должности неопходни за остварување на основната функција на органот и

5) по одредени проекти и програми на Владата на Република Македонија.

(5) Договорите за закуп согласно со решенијата издадени од комисијата од ставот (4) на овој член ги склучува правното лице од ставот (2) на овој член.

(6) Против решението на комисијата од ставот (4) на овој член може да се поведе управен спор пред надлежен суд.

(7) Годишната програма за изградба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Македонија, ја донесува Владата на Република Македонија на предлог на министерот надлежен за работите од станбено- комуналната област, а ја реализира правното лице од ставот (2) на овој член.

(8) Со годишната програма од ставот (7) на овој член особено се утврдува:

1) изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи;

2) изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба;

3) стопанисување со станбен и деловен простор;

4) инвестиционо и тековно одржување на станбен и деловен простор;

5) подобрување на условите на домувањето во постојните станбени згради и станови;

6) утврдување на висината на закупот и политиката на склучување на договори за закуп на станбен и деловен простор;

7) водење единствена евиденција на станбен и деловен простор со кој стопанисува и

8) организирање и изградба на станбен и деловен простор каде што инвеститор е Република Македонија.

(9) На актот за утврдување на цените за продажба на станови и на актот за продажба на станови со кои стопанисува правното лице од ставот (2) на овој член, Владата на Република Македонија дава согласност.

Член 109

Надлежности на Регулаторната комисија

(1) Регулаторната комисија ги има следниве надлежности:

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

Член 131

(член 131 од Законот објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр.99/2009, член 6 од Законот објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр.57/2010 и член 37 од Законот објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр.36/2011)

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 и договор 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 до органот од членот 99 став (4) на овој закон 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) Доколку лицата од ставот (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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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

(член 132 од Законот објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр.99/2009, член 7 од Законот објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр.57/2010 и член 38 од Законот објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр.36/2011)

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 соодветен акт за доделување и користење на станот.

Член 145

(Член 42 од Законот објавен во “Службен весник на Република Македонија” бр. 36/2011)

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;
- во објект опфатен со Законот за денационализација,
- даден на користење согласно со 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.