



ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

ЗА ПЕРИОД ОД 01 ЈУЛИ ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2023 ГОДИНА

RAPORT

PËR PUNËN E KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM

PËR PERIUDHËN NGA 01 KORRIKU DERI NË 31 DHJETOR 2023

JANUARI 2024

JANAR 2024



ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

ЗА ПЕРИОД ОД 01 ЈУЛИ ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2023 ГОДИНА

ЈАНУАРИ 2024

СОДРЖИНА:

- I. ВОВЕД**
- II. ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА ЗА ФУНКЦИОНИРАЊЕ НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ**
 - 1. Статус**
 - 2. Надлежности**
- III. УСЛОВИ ЗА РАБОТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ**
 - 1. Стручна служба**
 - 2. Буџет**
- IV. РЕАЛИЗИРАНИ АКТИВНОСТИ**
 - 1. Преглед на активности**
 - 2. Донесени акти**

I. ВОВЕД

Регулаторната комисија за домување е самостоен и независен орган во Република Северна Македонија, кој е основан на 15-06-2010 година, со Одлуката за именување на претседател и членови на Регулаторната комисија за домување, донесена од Собранието на РМ под бр.07-2598/1 од 15-06-2010 година, а како правно лице е регистриран во Централниот регистар на Република Македонија на 01-11-2010 година.

Постојниот состав на Регулаторната комисија за домување е избран со Одлука за именување на Претседател и 3 (три) членови на Регулаторната комисија за домување, донесена од Собранието на РСМ под бр.08-3094/1 од 30 јуни 2021 година, и Одлука за именување на 1 (еден) член на Регулаторната комисија за домување, донесена од Собранието на РСМ под бр.08-3276/1 од 14 јуни 2023 година.

Регулаторната комисија за домување, согласно член 110 став 3 од Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013, бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015, бр.31/2016, бр.64/2018) и ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020), е должна најмалку двапати годишно да доставува извештај за своето работење до Собранието на Република Северна Македонија.

Регулаторната комисија за домување до Собранието на Република Северна Македонија од своето постоење до сега има континуирано поднесувано Извештаи за своето работење, согласно Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013, бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015, бр.31/2016, бр.64/2018) и ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020).

Овој Извештај на Регулаторната комисија за домување е **дваесет и шести** по ред и се однесува за периодот од 01-07-2023 година до 31-12-2023 година.

Во Извештајот што се доставува, е содржан сублимат на работењето на Регулаторната комисија за домување во период 01 јули 2023 година до 31 декември 2023 година. Документот нуди нумерички и споредбени показатели за делувањето на Регулаторната комисија за домување и имплементацијата на Законот за домување, односно овој Извештај го прикажува отворено, објективно и аргументирано целокупното работење на Регулаторната комисија за домување за овој период. За подобар преглед за работата Извештајот содржи соодветен број на графикони и табели.

Со почит,

Регулаторна комисија за домување:

- 1. М-р Зоран Маџовски – Претседател**
- 2. М-р Bashkim Alili – член**
- 3. Сеад Личина – член**
- 4. Qemal Qamili – член**
- 5. Љупчо Довичински – член**

II. ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА ЗА ФУНКЦИОНИРАЊЕ НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

1. Статус

Согласно Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013 бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015, бр.31/2016 и бр.64/2018) и ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020), и согласно утврдената политика со Стратегијата за домување на Република Северна Македонија, Регулаторната комисија за домување се основа заради обезбедување на долгорочен, стандардизиран и хармоничен развој на домувањето, согласно со современите стандарди за квалитетен живот, заштита на животната средина и природата, обезбедување и заштита на конкурентен пазар на станови врз начелата на објективност, транспарентност и недискриминираност.

Регулаторната комисија има својство на правно лице и е независна во своето работење.

Регулаторната комисија е составена од претседател и четири члена, кои се избираат врз основа на јавен оглас а ги именува Собранието на Република Северна Македонија, со мандат од пет години, со право на уште еден реизбор, согласно измените и дополнувањата на Законот за домување ("Сл.весник на РМ" бр.42/2014) и ("Сл.весник на РМ" бр.302/2020).

Претседателот и членовите на Регулаторната комисија, имаат статус на именувани лица кои функцијата ја извршуваат професионално.

2. Надлежности

Регулаторната комисија ги има следните 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 член 95 став (1) од Законот за домување;
5. Врши категоризација на станови и станбени згради согласно пропишаните критериуми од член 97 од Законот за домување;
6. Ги издава, продолжува и одзема лиценците за управител за вршење на дејностите на управување со станбените згради и води регистер 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 помеѓу закупците, закуподавците, 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. Врши периодични проверки на управителите за исполнувањето на условите врз основа на кои им е издадена лиценцата;
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
12. Дава мислење за Стратегијата за домување и за годишните програми од член 99 став(1)точка 2 и член 100 став(1) од Законот за домување.

III. УСЛОВИ ЗА РАБОТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

1. Стручна служба

Согласно Статутот, Регулаторната комисија за домување има Стручна служба за вршење на стручните, административните и другите работи од надлежност на Регулаторната комисија за домување.

Согласно измените и дополнувањата на Законот за домување (“Сл.весник на РМ” бр.42/2014) вработените во Регулаторната комисија за домување кои вршат административни работи имаат статус на административни службеници.

Регулаторната комисија за домување доби писмена согласност за Правилникот за организациона поставеност на Регулаторна комисија за домување и Правилникот за систематизација на работните места во Регулаторна комисија за домување од страна на Министерство за информатичко општество и администрација согласно законските прописи во овој извештаен период доби согласност и на Правилник за изменување на Правилникот за систематизација на работни места во Регулаторна комисија за домување број: Бр.0204-251/2 од 17.05.2016 година, и Правилник за изменување и дополнување на Правилникот за систематизација на работни места во Регулаторна комисија за домување број: Бр.0204-251/2 од 17.05.2016 година.

Согласно Правилникот за систематизација на работните места во Регулаторна комисија за домување е предвидено да бидат вработено девет административни службеници и едно помошно - техничко лице.

Во овој момент од вкупно вработени две лица, еден од вработените во Регулаторна комисија за домување имаат статус на административен службеник, а едно лице е со статус помошно - техничко лице.

Во текот на втората половина од 2023 година, еден административен службеник исполни услови за остварување на право на пензија, а што претставува дополнително отежнување на извршување на административните обврски во Комисијата.

Претседателот на Регулаторната комисија за домување постапувајќи согласно член 5 став 3, член 20-а став 1 и член 20-б од Законот за вработени во јавниот сектор ("Службен весник на РМ" бр.27/2014, бр.199/2014, бр.27/2016, бр.35/2018 и бр.198/2018) и Методологијата за планирање на вработувањата во јавниот сектор согласно со начелото за соодветна и правична застапеност, како и формата, содржината и образецот на годишниот план за вработување и извештајот за реализација на годишниот план за вработување ("Службен весник на РМ" бр.63/2016) достави Корегиран Предлог - Годишен план за вработувања на административни службеници во Регулаторна комисија за домување за давање на согласност, со образложенија за итна потреба од позитивно мислење до Министерство за финансии на РСМ.

Комисијата доби позитивно мислење односно доби согласност за вработување на еден административен службеник од страна на Министерство за финансии, за кое беше објавен оглас за вработување преку Агенција за администрација.

Регулаторната комисија за домување е сместена во административно - деловен простор, со површина од околу 100 м², со адреса на ул. „Руѓер Бошковиќ" бб во Скопје.

Просторот е во состав на барака која е доста руинирана, а во склоп на истата има и други правни субјекти.

2. Буџет

Согласно Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013 бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015, бр.31/2016 и бр.64/2018) и ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020), Регулаторната комисија за домување се финансира од Буџетот на Република Северна Македонија, од приходи остварени од вршење на работите од својата надлежност и од средства утврдени со други прописи и донации.

Во Буџетот на Република Северна Македонија за 2023 година за Регулаторната комисија за домување се одобрени финансиски средства во висина од 9.052.000,00 денари. Во периодот од 01.01.2023 година до 30.06.2023 година, од страна на Министерство за финансии се намалени 30,000.00 денари на ставка 480 купување опрема и машини, а со Одлука за прераспределба на средства помеѓу буџетските корисници на централната власт и помеѓу фондовите во Буџетот на Регулаторна комисија за домување има зголемување во износ од 1.486.000,00 денари на ставка 401 – Основни плати, 550.000,00 денари на ставка 402 – Приднеси за социјално осигурување и за 80.000,00 денари ставка 404 – Надоместоци или вкупно зголемување од 2.116.000,00 денари, така што вкупниот Буџет одобрен за Регулаторна комисија за домување изнесува 11.138.000,00 денари. Од одобрените буџетски

средства, според нивната намена, се искористени 10.627.820,00 денари за потребите на Регулаторната комисија за домување или 95% и тоа:

Од одобрените буџетски средства, според нивната намена, се искористени 10.627.820,00 денари за потребите на Регулаторната комисија за домување или 95% и тоа:

- Ставка 401 - основни плати: од вкупно 6.661.000,00 денари реализирани се 6.161.458,00 или 93%;
- Ставка 402 - придонеси за социјално осигурување: од вкупно 2.465.000,00 денари, реализирани се 2.394.795,00 денари или 97%;
- Ставка 404 – Надоместоци: од вкупно 96.000,00 денари реализирани се 88.475,00 денари или 92%
- Ставка 420 патни и дневни расходи: од вкупно 210.400,00 денари, реализирани се 210.398,00 денари или 100%;
- Ставка 421 - комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 750.000,00 денари, реализирани се 685.819,00 денари или 91%;
- Ставка 423 - материјали и ситен инвентар: од вкупно 80.000,00 денари, реализирани се 80.000,00 денари или 100%;
- Ставка 424 - поправки и тековно одржување: од вкупно 60.000,00 денари, реализирани се 59.588,00 денари или 99%;
- Ставка 425 - договорни услуги: од вкупно 510.000,00 денари, реализирани се 510.000,00 денари или 100%;
- Ставка 426 - други тековни расходи: од вкупно 80.000,00 денари, реализирани се 79.941,00 денари или 100%;
- Ставка 464 – разни трансфери: од вкупно 143.100,00 денари, реализирани се 143.004,00 денари или 100%;
- Ставка 480 купување опрема и машини: од вкупно 170.000,00 денари, реализирани се 144.402,00 денари, или 85%;
- Ставка 485 вложување на нефинансиски средства: од вкупно 70.000,00 денари, реализирани се 69.940,00 денари или 100%
- Процентот на реализирани средства заклучно со 30 декември 2023 година е 95%.

(приказ табела 1)

ТАБЕЛА 1: ПРИКАЗ НА ОДОБРЕНИ И РЕАЛИЗИРАНИ СРЕДСТВА НА РАСХОДНА СМЕТКА 020096159063718

Р.бр	Опис на деловите на буџетот	Број на ставка	Вкупно одобрени средства	Реализирани	% Реализирани	% Остаток
	Вкупно одобрен буџет		11.138.000,00	10.627.820,00	95%	5%
1.	Основни плати	401	6 661 000,00	6 161 458,00	93%	7%
2.	Придонеси за социјално осигурување	402	2 465 000,00	2 394 795 ,00	97%	3%
3.	Надоместоци	404	96 000,00	88 475,00	92%	8%
4.	Патни и дневни расходи	420	210 400,00	210 398,00	100%	0%
5.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	750 000,00	685 819,00	91%	9%
6.	Материјали и ситен инвентар	423	80 000,00	80 000,00	100%	0%
7.	Поправки и тековно одржување	424	60 000,00	59 588,00	99%	1%
8.	Договорни услуги	425	510 000,00	510 000,00	100%	0%
9.	Други тековни расходи	426	80 000,00	79 941,00	100%	0%
10.	Разни трансфери	464	143 100,00	143 004,00	100%	0%
11.	Купување на опрема и машини	480	170 000,00	144 402,00	85%	15%
12.	Вложување на нефинасиски средства	485	70 000,00	69 940,00	100%	0%
	Вкупно		11.138.000,00	10.627.820,00	95%	5%

Во Буџетот на Република Северна Македонија до 2023 година за Регулаторната комисија за домување на приходната сметка одобрени се средства во висина од 1 000.000,00 денари, кои од страна на Министерство за финансии се намалени на 955.000,00 денари од кои заклучно со 31 декември 2023 година, реализирани средства се во износ од 277.935,00 денари.

Процентот на реализирани средства заклучно со 31 декември 2023 година е 29%.
(приказ табела 2)

- Ставка 420 за патни и дневни расходи: од вкупно 30.000,00 денари, реализирани се 24.500,00 денари или 82%;
- Ставка 421 за комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 320.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 423 за материјали и ситен инвентар: од вкупно 120.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 424 поправки и тековно одржување: од вкупно 106.000,00 денари, реализирани се 105.630,00 денари или 100%;
- Ставка 425 договорни услуги: од вкупно 334.000,00 денари, реализирани се 147.805,00 денари или 44%;
- Ставка 480 купување на опрема и машини: од вкупно 45.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;

ТАБЕЛА 2: ПРИКАЗ НА ОДОБРЕНИ И РЕАЛИЗИРАНИ СРЕДСТВА НА ПРИХОДНАТА СМЕТКА 020096159063116

Р.бр	Опис на деловите на буџетот	Број на ставка	Вкупно одобрени средства	Реализирани	% Реализирани	% Остаток
	Вкупно одобрен план		955.000,00	277.935,00	29%	71%
1.	Патни и дневни расходи	420	30.000,00	24.500,00	82%	18%
2	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	320 000,00	0,00	0%	100%
3.	Материјали и ситен инвентар	423	120.000,00	0,00	0%	100%
4.	Поправки и тековно одржување	424	106 000,00	105.630,00	100%	0%
5.	Договорни услуги	425	334 000,00	147.805,00	44%	56%
6.	Купување на опрема и машини	480	45.000,00	0,00	0%	100%
	Вкупно		955.000,00	277.935,00	29%	71%

IV. РЕАЛИЗИРАНИ АКТИВНОСТИ

1. Преглед на активности

1.1. Во периодот од 01 јуни до 31 декември 2023 година, Регулаторната комисија за домување одржа **13 (тринаесет)** редовни и повеќе консултативни седници.

Во периодот за кој се однесува овој Извештај до Регулаторната комисија за домување пристигнаа **125 (стодваесет и пет)** барања за посредување во спорови меѓу управители, претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови и барања за мислење. Од нив **63 (шеесет и три)** беа доставени како писмени барања за кои Регулаторната комисија за домување предложи соодветни мерки и истите им ги достави на инволвираните странки и се произнесе со соодветни мислења за примена на одредби од Законот за домување. Предметите кои беа доставени по електронски пат, преку веб страната на Регулаторна комисија за домување, од страна на Претседателот на комисијата и административните службеници во комисија, согласно делокругот и на нивните работни обврски и задачи, беа одговорени и предложени соодветни мерки, и истите им беа доставени на инволвираните странки.

1.2. Активности на Регулаторната комисија за домување во периодот од 01 јули до 31 декември 2023 година:

- Издадени се **6 (шест)** Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за одбивање на барање за одземање на лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради
- Донесени Решенија на **5 (пет)** правни лица за продолжување на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

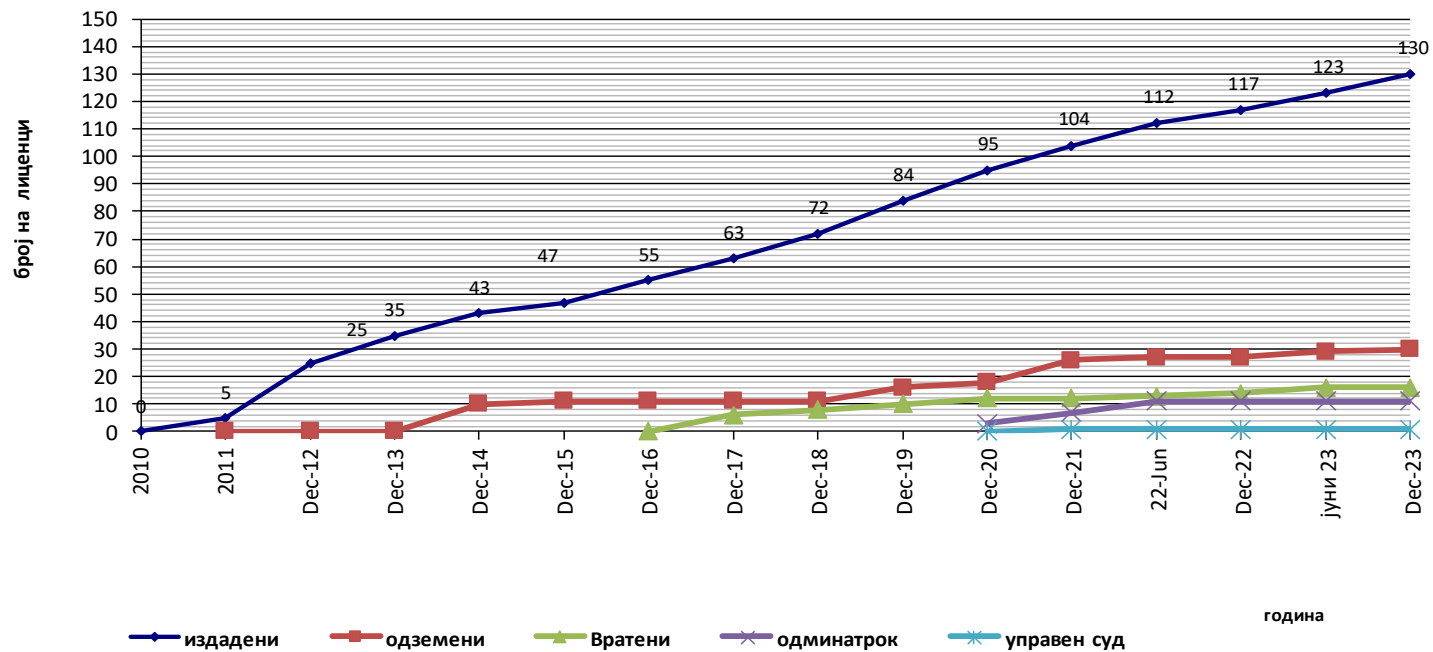
Заклучно со 31.12.2023г. со дејноста управување со станбени згради активно се занимаваат **72 (седумдесет и две)** правни лица. (Приказ Графикон 1)

1.3. За континуирано информирање на граѓаните активно се користи веб страната на Регулаторната комисија за домување.

1.4. Во рамките на комуникација со граѓаните и јавноста, Регулаторната комисија за домување има долга и одлична соработка со електронските и печатените медиуми.

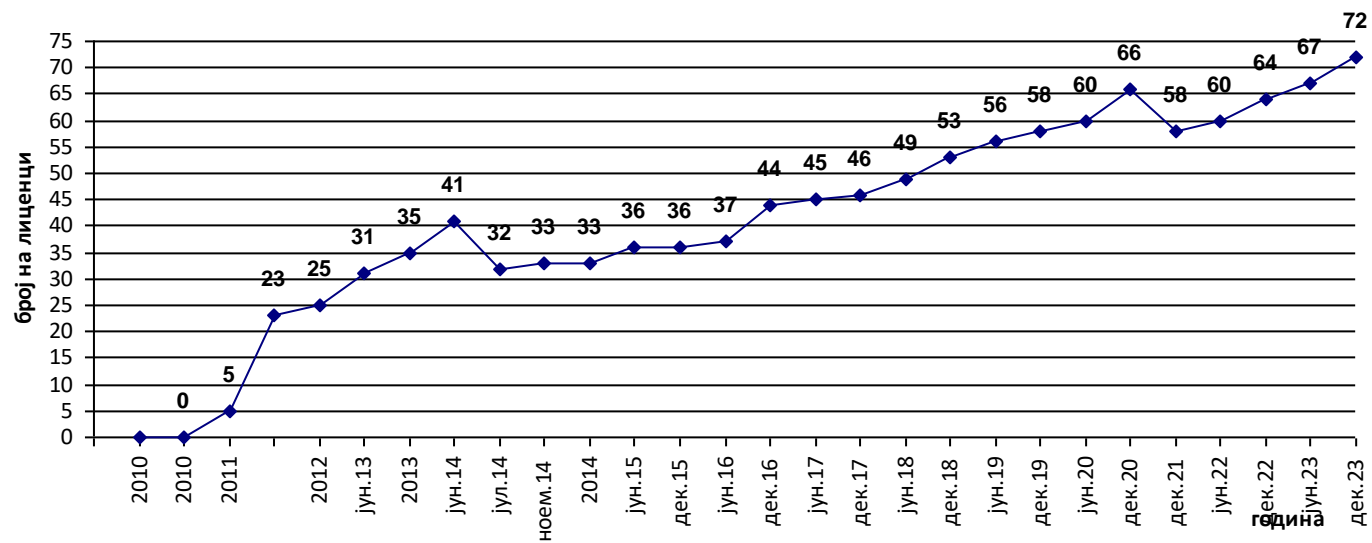
1.5. Активност реку Институтот за комуникациски студии. Граѓаните поставуваат прашања во однос на проблематиката со колективното домување, а Комисијата непосредно одговара на прашањата и истите се споделуваат на социјалните мрежи.

Издадени, одземени, вратени и лиценци со изминат рок за управители



Графикон 1

Активни лиценци за управители



Графикон 2

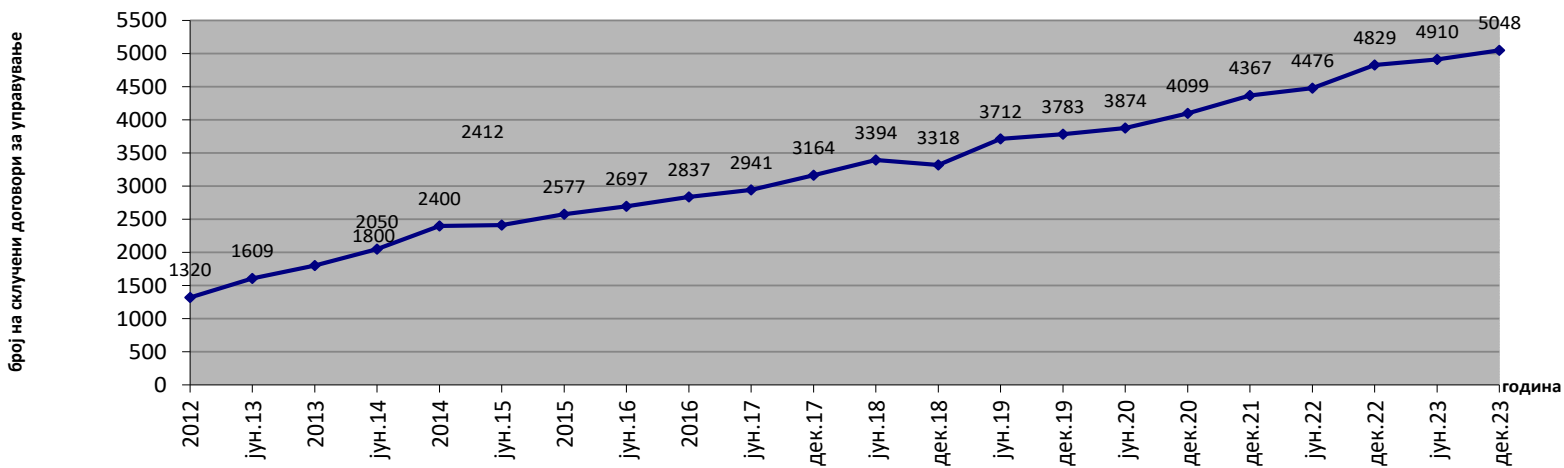
1.6. Во периодот од 2010 година до декември 2023 година Регулаторната комисија за домување има донесено:

- Поради неисполнување на услови, донесени се вкупно **30 (триесет)** Решенија за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради.
- Од вкупниот број на одземени Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, **29 (дваесет и девет)** се правосилни.
- За **1 (едно)** Решение за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда се води управен спор пред Управен суд на РСМ.
- Вкупно **16 (шеснаесет)** правни лица имаат вратено лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради необавување на дејноста.
- На **11 (единаесет)** правни лица е изминат рокот на важност на лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради.
- **1 (едно)** правно лице е во ликвидација.
(приказ графикон 1).

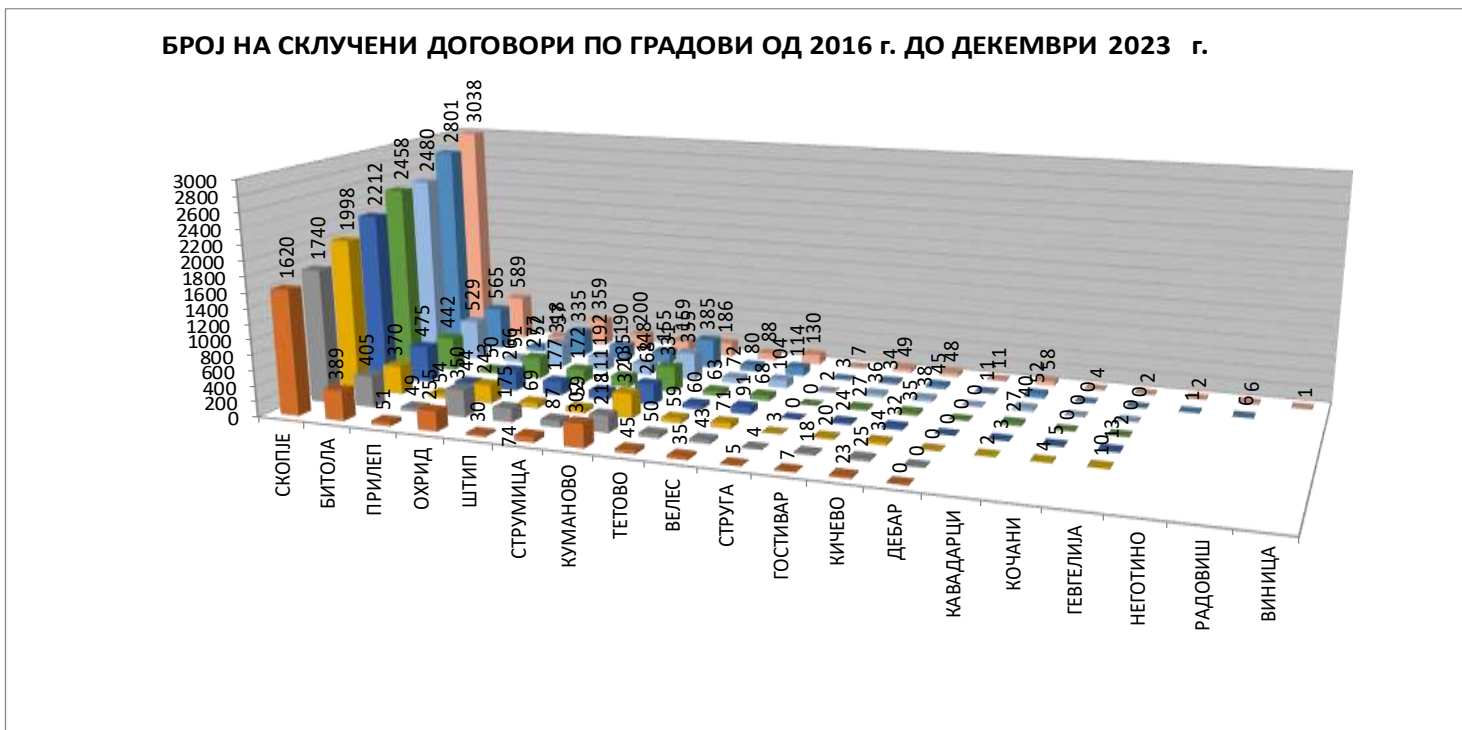
Значи, од вкупно **130 (сто и триесет)** правни лица од 2010 година до денес, во моментот во регистарот кој што го води Регулаторната комисија за домување активни се **72 (седумдесет и две)** правни лица **(приказ графикон 2).**

1.7. Во последните шест месеци има забележителен пораст на бројот на станбени згради кои се управувани од лиценцираните управители и нивниот број сега изнесува **5 048 (пет илјади и четириесет и осум)**, договори за вршење на управувачки услуги со вкупно **124 372 (стодваесет и четири илјади и тристаседумдесет и две)** посебни делови односно станови и деловни простории. Исто така, забележан е драстичен пораст и на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории, за разлика од прво полугодие во 2023 година кога тој број изнесуваше **4 910 (четири илјади деветстотини и десет)**, со вкупно **117 425 (сто и седумнаесет илјади и четиристотини дваесет и пет)** посебни делови односно станови и деловни простории. Што значи дека има значително зголемување на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории кои се управувани од страна на лиценцирани управители. Постои тенденција на намалување на Заедници на сопственици на посебни делови а зголемување на бројот на ангажирање на управители.

Станбени згради управувани од лиценцирани управители



Графикон 3

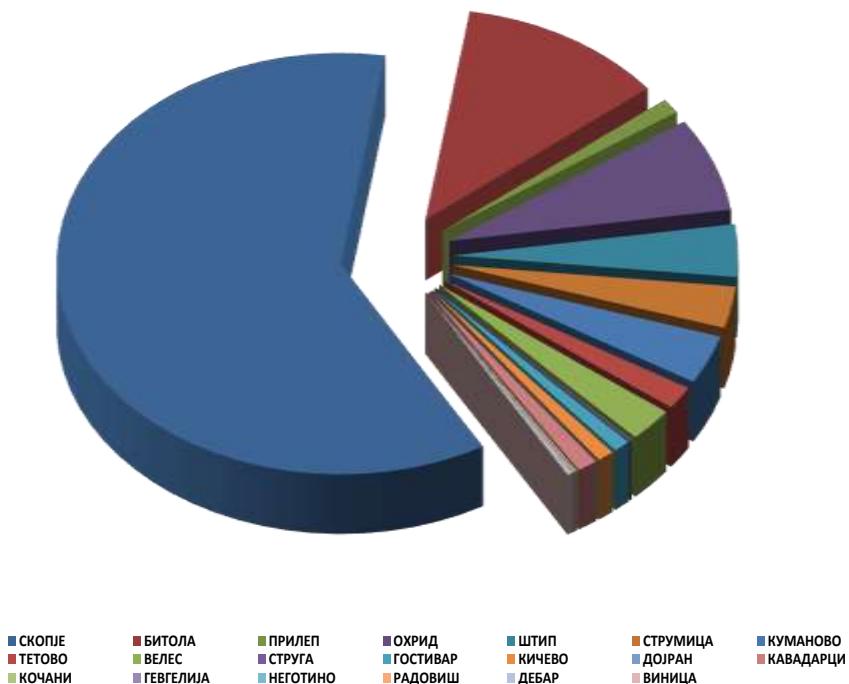


Графикон 4

1.8. Како што се гледа од **графикон број 5**, лиценцираните управители имаат склучено договори за управувачки услуги само во **20 (дваесет)** градови, па од овие причини реални се очекувањата интересот на правните субјекти за добивање на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради да продолжи и во наредниот период.

Бројот на склучени договори со лиценцирани управители е многу варијабилен и подлежи на промени. Бидејќи, легитимно право е на сопствениците да донесат одлука со мнозинство гласови за раскинување на веќе склучените договори и да изберат нов управител или пак да си регистрираат заедница на сопственици. Исто така и лиценцираните управители имаат легитимно право благовремено и во законски определен рок да ги раскинат договорите за управувачки услуги ако сметаат дека неможат да ги исполнат договорените обврски.

Број на склучени договори за управувачки услуги со лиценцирани управители по градови заклучно со декември 2023г.



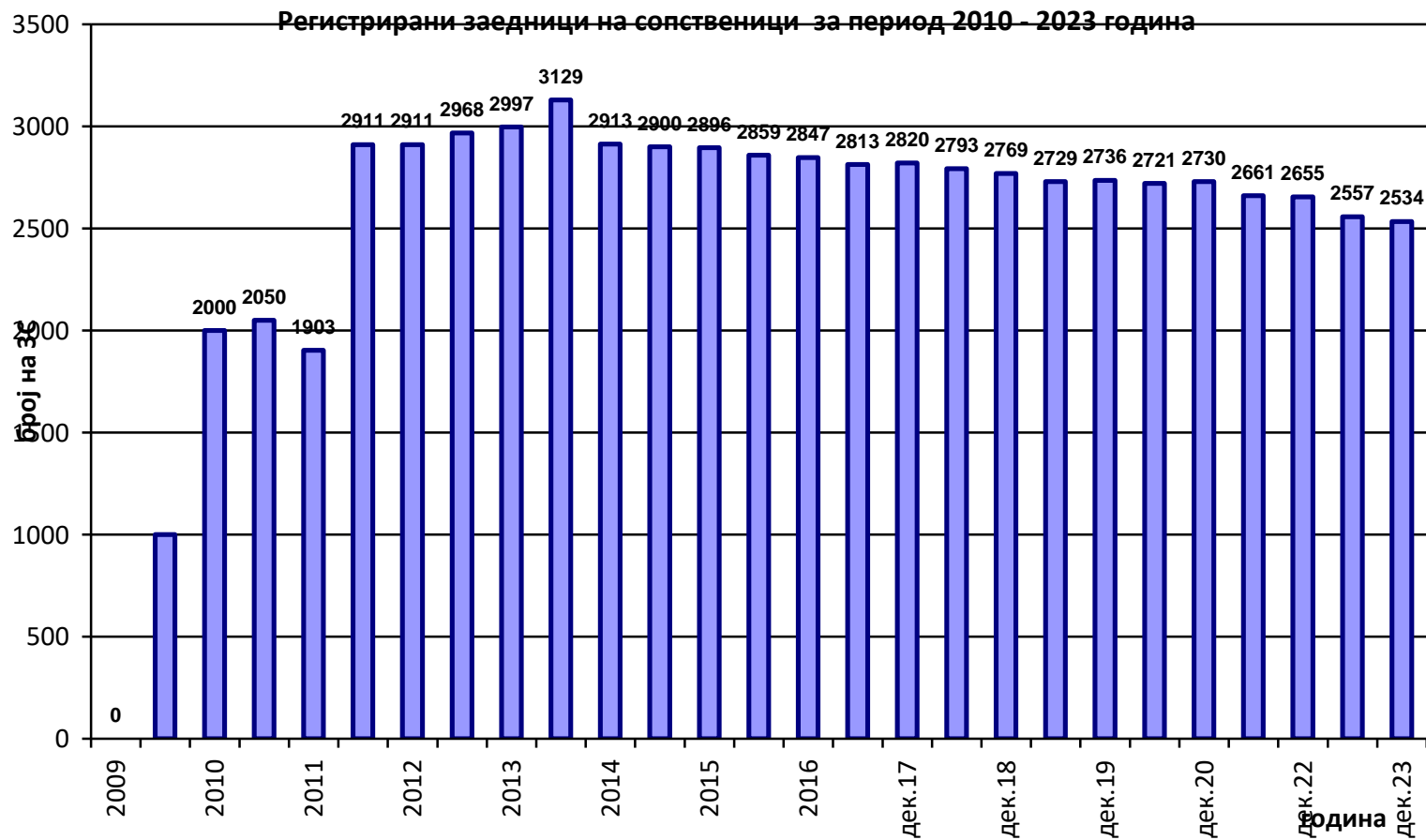
Графикон 5

1.9. Заклучно со декември 2023 година, прегледот на бројот на склучени договори за управувачки услуги со лиценцирани управители по градови е дадена во **графикон 5**. Забележително е тоа што најголем број на склучени договори има во Скопје, Битола, Штип, Струмица, Велес и Охрид.

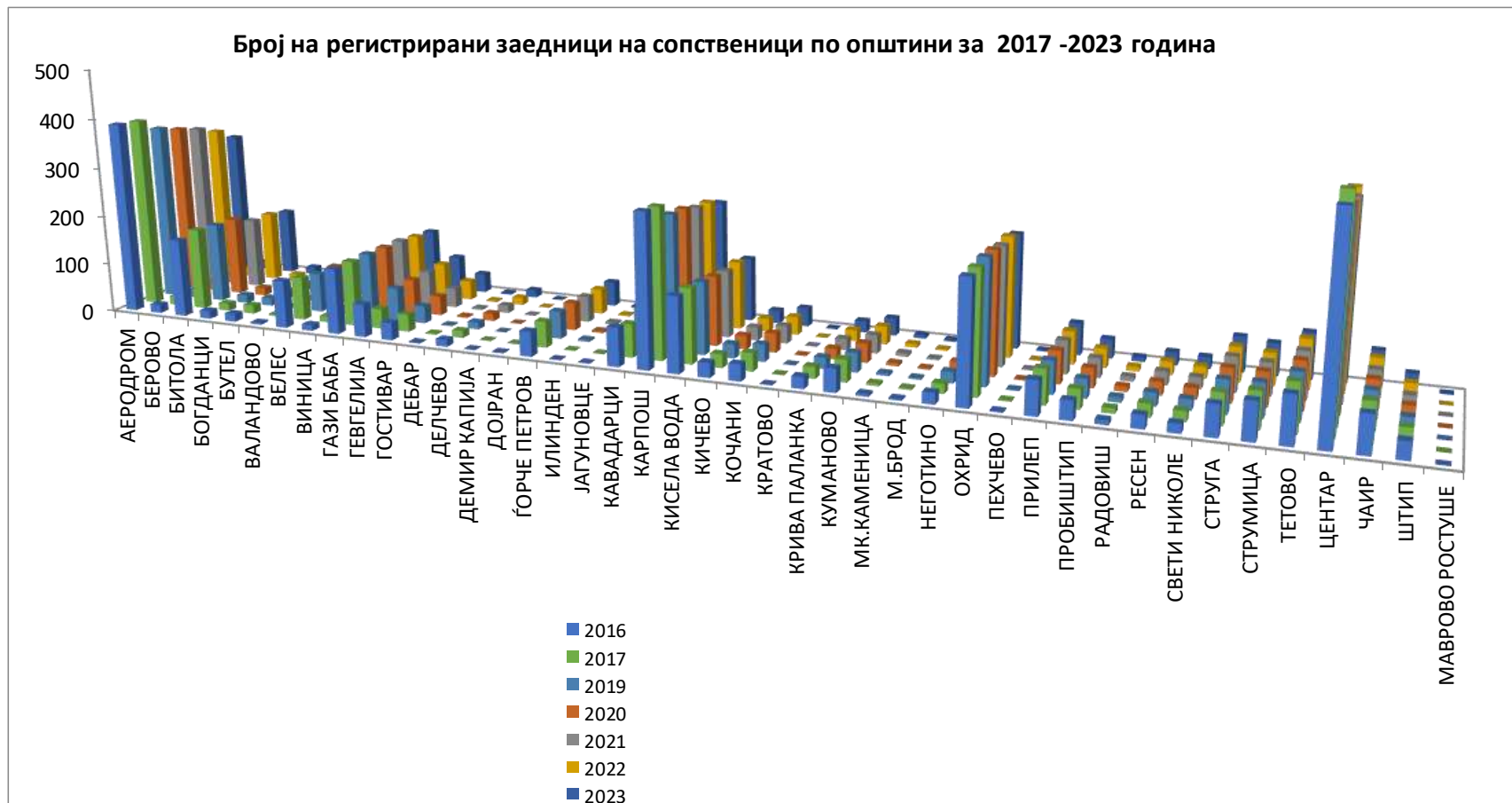
1.10. Во периодот од 01 јули до 31 декември 2023 година, забележан е пад на бројот на регистрирани заедници на сопственици. Според податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец декември 2023 година има регистрирано вкупно **2 534 (две илјади петстотини триесет и четири)** заедници на сопственици, во споредба со податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец јуни 2023 година, кога тој број изнесуваше **2 557 (две илјади петстотини педесет и седум)** заедници на сопственици, имено бројот на избришани заедници на сопственици во овој извештаен период е зголемен за **23 (деведесет и)** заедници.

Погоре наведените податоци се доказ дека интересот на граѓаните за примена на ордедбите од Законот за домување се зголемува, што е показател дека интересот кај граѓаните е зголемен или се чувствуваат благодетите кои се добиваат од истиот закон, односно поквалитетен живот.

Бројот на вкупно згаснати заедници на сопственици во период од 2010 година до месец декември 2023 година, изнесува **1 136 (илјада сто триесет и шест)** заедници. Како и во претходниот период најголем број од станбените згради кои ги згаснале заедниците на сопственици, имаат донесено одлука за ангажирање на лиценциран управител, па се очекува овој тренд да продолжи и во иднина.

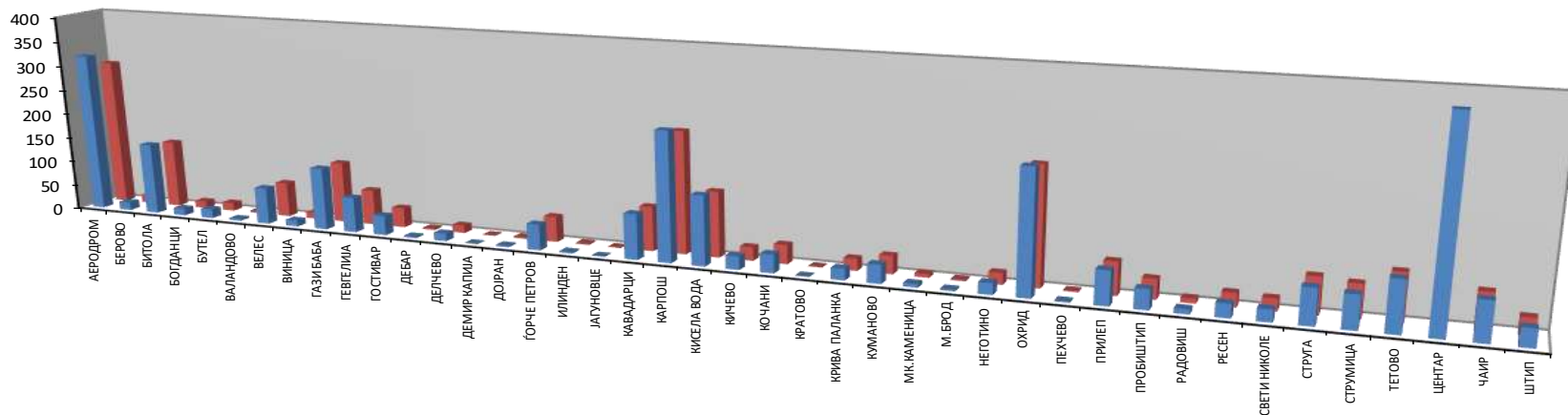


Графикон 6



Графикон 7

Број на регистрирани заедници на сопственици по општини за 2022 и 2023г.



Графикон 8

Најголем број на регистрирани заедници на сопственици се во општините на Град Скопје, како и Кавадарци, Тетово, Битола и Охрид. Во општините Валандово, Дебар, Демир Капија, Дојран, Илинден, Јегуновце, Кратово, Маврово и Ростуша, Македонски Брод и Пехчево има регистрирано од една до пет заедници на сопственици.

Согласно погоре презентирани податоци вкупниот бројот на станбени згради кои се управувани од страна на управител или на заедница на сопственици изнесува **7 582 (седум илјади петстотини осумдесет и два)**.

1.11. Регулаторната комисија за домување во овој извештаен период а според планот за работа продолжи со посети на поголем дел од Градоначалниците на поголемите урбани општини и вработени во општините во Републиката, каде наиде на желба за добра соработка во иднина но и податоци дека ретко која од општините има воспоставено регистар на станбени згради и станови, како и регистар на управители на станбени згради, иако согласно Законот за домување имаат таква обврска.

Целта на посетите на Градоначалниците во општините во Р.С.Македонија, од страна на Регулаторната комисија за домување е да се зголеми соработката со општините и максимално да им се помогне како и разјаснат сите нејаснотии во врска со имплементирањето на Законот за домување. Исто така на општинските инспектори за домување, да им се појасни улогата и надлежностите која ја имаат согласно Законот за домување.

Општа констатација е дека посетата на Регулаторната комисија за домување на општините и состаноците со градоначалниците е позитивно прифатена и веќе има позитивни резултати кои се очекува да се зголемат во наредниот период.

Од соработката на Регулаторна комисија за домување со општините и општините во Градот Скопје се располага со податоци дека во РСМ има вкупно **14 (четирнаесет)** лиценцирани инспектори за домување.

Подетално истото е прикажано во **графикон 9**.

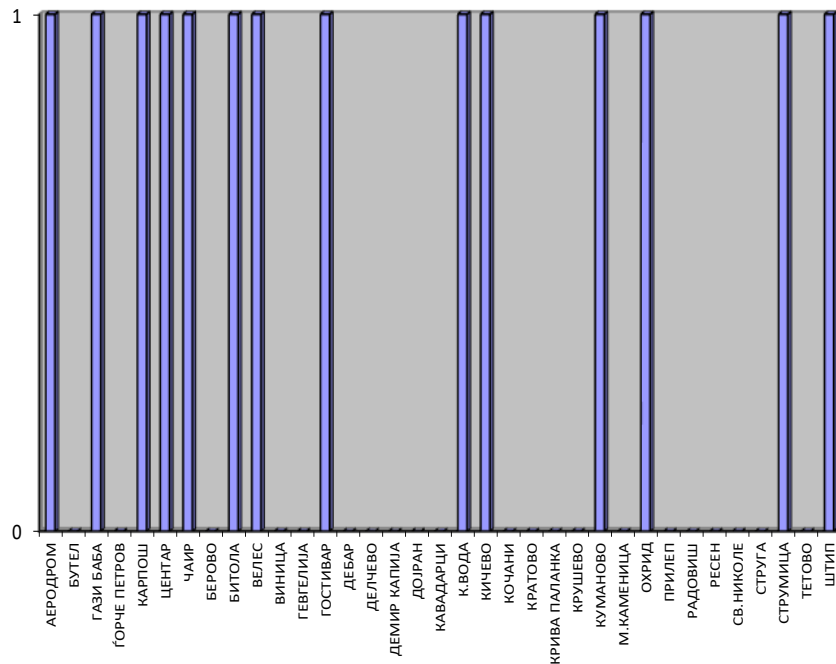
Најголем број на општини немаат назначено инспектори за домување.

Ваквата состојба ја отежнува работата на лиценцираните управители, како и функционирањето на регистрираните заедници на сопственици, но истовремено се зголемуваат нерегуларностите од страна на управителите, за што укажува зголемениот број на пријави и претставки од граѓаните.

Во Република Северна Македонија инспектори за домување кои имаат Лиценца за инспектор за домување се во општините: Центар, Аеродром, Карпош Гази Баба, Кисела Вода, Чаир, Охрид, Битола, Куманово, Велес, Штип, Гостивар, Струмица и Кичево.

Во сите други општини кои имаат станбено-деловни, деловно-станбени и/или станбени објекти во своите општини, немаат инспектори за домување. Повеќе од очигледен е фактот дека има недостаток на инспектори за домување во општините во РСМ.

Инспектори за домување по општини



Графикон 9

Но прибраните информации од општините и општините на Градот Скопје, во кои има општински инспектори за домување, се показател дека присутноста на терен од страна на општинските инспектори за домување во последниот период значително е зголемен односно општинските инспектори за домување се повеќе ангажирани во процесот на спроведување на Законот за домување.

Така што се очекува овој тренд да продолжи во иднина а како би се постигнала и целта на имплементирањето на Законот за домување, која што е и најголема заложба на Комисијата.

1.12. Во период од крај на месец ноември 2023 година до крај на месец декември 2023 година е извршена и периодична проверка на условите за поседување на лиценца на **72 (седумдесет и две)** фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради и активно се занимаваат со дејноста. Врз основа на одредбите од Измените и дополнувањата на Законот за домување член 16 (“Службен весник на РМ” бр.163/2013), од извршената периодична контрола констатирано е дека **71 (седумдесет и едно)** правно лице ги исполнува условите за поседување на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, **1 (едно)** правно лице не ги исполнува условите за поседување на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, за кое ќе се донесе Решение за одземање на лиценца.

Во лиценцираните фирми врз основа на податоци доставени од Агенција за вработување на РСМ, вработени се **1 899 (илјада осумстотини деведесет и девет) лице**, што укажува на значително зголемување на бројот на нови вработувања. Додека пак, индиректно преку договори за услуги од делокругот на управувањето (одржување хигиена, занаетчиски работи и слично) се обезбедува работа и за голем број вработените во правните субјекти кои нудат услуги од ваков тип.

1.13. Во периодот за кој се подготвува овој Извештај, Регулаторната комисија за домување организираше работна средба со Правни лица кои поседуваат лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда, Групација за управување со станбен и деловен простор при стопанската комора на Северна Македонија и претставници од Министерство за транспорт и врски на тема: “Давање насоки во врска со вршење на дејностите на управување со станбените згради” во согласност со Законот за домување, на која активно учество со свое излагање зедеа, Претседателот на Регулаторна комисија за домување, членовите на Регулаторна комисија за домување.

1.14. Во овој извештаен период а во рамки на планираното Регулаторната комисија за домување врз основа на доставени предлози од Правни лица кои поседуваат Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, како и свои согледувања за потреба, донесе Одлука и Решение за формирање на работна група за изработка на Предлог изменување и дополнување на Правилникот 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. Работната група го изработи текстот на Предлог – Правилникот 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, со цел подобрување на условите на сопствениците на посебни делови, бидејќи средствата од резервниот фонд се средства исклучиво на сопствениците на посебни делови. Усвоениот Предлог – Правилник е проследен до Министерство за транспорт и врски за понатамошна постапка.

1.15. Во овој период, Регулаторната комисија за домување имаше работни состаноци и организирани средби:

- Организирана работна средба со Правни лица кои поседуваат лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда, Групација за управување со станбен и деловен простор при стопанската комора на Северна Македонија и претставници од Министерство за транспорт и врски на тема: “Давање насоки во врска со вршење на дејностите на управување со станбените згради”;

- Организирани поединечни средби со Градоначалници на општина Струмица, општина Кавадарци, општина Гевгелија, општина Крива Паланка, општина Куманово, општина Кочани, општина Велес, општина Прилеп, општина Дојран општина Кичево, општина Битола и др.;
- Организирани поединечни средби со вработени во општините;
- Организирани поединечни средби со дел од управители;
- Поединечни средби со општински инспектори за домување;
- Организирана работна средба со претставници на Министерство за транспорт и врски;
- Организирани средби со (граѓани) сопственици на посебни делови;

1.16. Регулаторната комисија за домување достави:

- Барања за доставување на податоци до Правните лица кои поседуваат Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Барања за одржување на работни состаноци со Градоначалници на општините во Градот Скопје;
- Барања за доставување на податоци од Агенција за вработување на Република Северна Македонија;
- Барања за доставување на податоци од Централен регистар на Република Северна Македонија.

1.17. Согласно член 36 од Законот за слободен пристап до информации од јавен карактер, до Агенција за заштита на правото за слободен пристап до информации од јавен карактер, доставен е Годишен извештај за период од 01.01.2023 год. до 27.12.2023 год.;

1.18. Врз основа на извршен редовен инспекциски надзор од страна на Министерство за правда – Инспекторат за употреба на јазиците, а во поглед на примена на амандман 5 од Законот за примена на јазиците, Регулаторна комисија за домување од 01.07.2022 година отпочна со примена на одредбите од истиот закон.

1.19. Податоците на веб страната на Регулаторна комисија за домување која е на македонски и на албански јазик се ажурираат постојано, поради достапност и транспарентност во работењето.

2. Донесени акти

2.1. Согласно член 109 став 1 точка 1 од Законот за домување

- Правилник за изменување на Правилникот за систематизација на работни места во регулаторна комисија за домување број: Бр.0204-251/2 од 17.05.2016 година;
- Правилник за изменување и дополнување на Правилникот за систематизација на работни места во Регулаторна комисија за домување број: Бр.0204-251/2 од

17.05.2016 година;

- Годишен финансиски план на расходи по квартали за 2024 година со тип на сметка 631 и 637

2.2. Согласно член 109 став 1 точка 6 од Законот за домување

- Издадени се **6 (шест)** Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за одбивање на барање за одземање на лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесени Решенија на **5 (пет)** правни лица за продолжување на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Проверка на условите за поседување на лиценца на **72 (седумдесет и две)** правни лица кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради

2.3. Согласно член 109 став 1 точка 7 од Законот за домување

- Предлог за изменување и дополнување на Правилникот 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

2.4. Согласно член 109 став 1 точка 8 од Законот за домување

- **2 (две)** Предлог-мерки за разрешување на спорови настанати меѓу претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови;
- **70 (седумдесет)** Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценциран управител и сопственици на посебни делови;
- **22 (дваесет и две)** Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценцирани управители;
- **74 (седумдесет и четири)** Предлог - Мерки за спроведување на одредби од Законот за домување до фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

2.5. Согласно член 109 став 1 точка 9 од Законот за домување

- **28 (дваесет и осум)** Предлог - Мерки за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје;
- **43 (четириесет и три)** Предлог - Мерки до општински инспектори за домување за вршење на инспекциски надзор во согласност со нивната надлежност;
- **18 (осумнаесет)** Мислења до фирми кои поседуваат лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- **8 (осум)** Мислења до сопственици на посебни делови;
- **10 (десет)** Мислења до општински инспектори за домување;
- **2 (две)** барања за постапување до Агенција за заштита на лични податоци;
- **2 (две)** барања за постапување до Агенција за храна и ветеринарство.

2.6. Согласно член 109 став 1 точка 10 од Законот за домување

- Извештај за извршена периодична контрола на условите за поседување на лиценца на фирмите кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради заколучно до 31-12-2023 год.;
- Периодична контрола на условите за поседување на лиценца на 72 (седумдесет и две) фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

2.7. Согласно член 109 став 1 точка 11 од Законот за домување

- Мислење по Предлог – Програмата за изменување на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2023 година, до Министерство за транспорт и врски и Грнерален секретаријат на Влада на Република Северна Македонија;

2.8. Согласно член 109 став 1 точка 12 од Законот за домување

- Организирана работна средба со Правни лица кои поседуваат лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда, Групација за управување со станбен и деловен простор при стопанската комора на Северна Македонија и претставници од Министерство за транспорт и врски на тема: “Давање насоки во врска со вршење на дејностите на управување со станбените згради”;

Претседател
М-р Зоран Маџовски

Број: 01-14/1
Дата: 11-01-2024 г.
Скопје

Изготвил: Јасмина Петреска



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
Регулаторна Комисија за Домување



REPUBLIKA E MAQEDONISË SË VERIUT
Komisioni Rregullator për Banim

RAPORT

PËR PUNËN E KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM

PËR PERIUDHËN NGA 01 KORRIKU DERI 31 DHJETOR 2023

KORRIK 2023

PËRMBAJTJA:

I. HYRJE

II. RREGULLATIVA LIGJORE PËR FUNKSIONIMIN E KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM

- 1. Statusi**
- 2. Kompetencat**

III. KUSHTET E PUNËS TË KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM

- 1. Shërbimi profesional**
- 2. Buxheti**

IV. AKTIVITETE TË REALIZUARA

- 1. Pasqyra e aktiviteteve**
- 2. Akte të sjellura**

I.HYRJE

Komisioni Rregullator për Banim është organ i mëvetsishëm dhe i pavarur në Republikën e Maqedonisë së Veriut, i cili është themeluar më 15.06.2010, me Vendimin për emërimin e Kryetarit dhe anëtarëve të Komisionit Rregullator për Banim, të miratuar nga Kuvendi i Republikës së Maqedonisë me nr.07-2598/1 të datës 15.06.2010, dhe si person juridik është regjistruar në Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë më 11.01.2010.

Përbërja aktuale e Komisionit Rregullator për Banim është zgjedhur me Vendim për emërimin e Kryetarit dhe 3 (tre) anëtarëve të Komisionit Rregullator për Banim, të miratuar nga Kuvendi i Republikës së Maqedonisë së Veriut me nr. 08-3094/1, nga data 30 qershor 2021 dhe Vendimi për emërimin e 1 (një) anëtari të Komisionit Rregullator për Banim, miratuar nga Kuvendi i Republikës së Maqedonisë së Veriut me nr. 08-3276/1, nga data 14.06.2023.

Komisioni Rregullator për Banim, në përputhje me nenin 110 paragrafi 3 të Ligjit për Banim (“Gazeta Zyrtare e RM” Nr.99/2009, Nr.57/2010, Nr.36/2011, Nr.54/2011, Nr.13/2012, Nr.55/2013, Nr.163/2013 Nr.42/2014, Nr.199/2014, Nr.146/2015, Nr.31/2016 dhe Nr.64/2018) dhe (“Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut” nr.302/2020), është i obliguar që së paku dy herë në vit të dorëzojë Raport për punën e tij deri te Kuvendi i Republikës së Maqedonisë së Veriut.

Komisioni Rregullator për Banim në Kuvendin e Republikës së Maqedonisë së Veriut që nga ekzistenca e tij e deri më tani ka dorëzuar vazhdimisht Raporte për punën e tij, në përputhje me Ligjin për Banim (“Gazeta Zyrtare e RM” Nr.99/2009, Nr.57/2010, Nr.36/2011, Nr.54/2011, Nr.13/2012, Nr.55/2013, Nr.163/2013 Nr.42/2014, Nr.199/2014, Nr.146/2015, Nr.31/2016 dhe Nr.64/2018) dhe (“Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut” nr.302/2020).

Ky Raport i Komisionit Rregullator për Banim është i **njëzetë e gjashtë** me radhë dhe i referohet periudhës 01.07.2023 deri më 31.12.2023.

Raporti që dorëzohet përmban një përmbledhje të punës së Komisionit Rregullator për Banim për periudhën 1 korriku 2023 deri më 31 dhjetor 2023. Dokumenti ofron tregues numerik dhe krahasues për veprimet e Komisionit Rregullator për Banim dhe zbatimin e Ligjit për Banim, përkatësisht ky Raport paraqet në mënyrë të hapur, objektive dhe të argumentuar mirë funksionimin e Komisionit Rregullator për Banim për këtë periudhë. Për një pasqyrë më të mirë të punës, Raporti përmban një numër adekuat grafikësh dhe tabelash.

Me respekt,

Komisionit Rregullator për Banim

- 1. М-р Зоран Маџовски – Kryetar**
- 2. М-р Bashkim Alili – antar**
- 3. Sead Liçina – antar**
- 4. Qemal Qamili – antar**
- 5. Љупчо Довичински – член**

II. RREGULLATIVA LIGJORE PËR FUNKSIONIMIN E KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM

1. Statusi

Në përputhje me Ligjin për Banim ("Gazeta Zyrtare e RM" Nr.99/2009, Nr.57/2010, Nr.36/2011, Nr.54/2011, Nr.13/2012, Nr.55/2013, Nr.163/2013 Nr.42/2014, Nr.199/2014, Nr.146/2015, Nr.31/2016 dhe Nr.64/2018) dhe ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.302/2020), dhe në përputhje me politikën e përcaktuar me Strategjinë për Banim të Republikës së Maqedonisë së Veriut, Komisioni Rregullator për Banim është themeluar me qëllim të sigurimit të zhvillimit afatgjatë, të standardizuar dhe harmonik të banimit, në përputhje me standardet bashkëkohore për cilësinë e jetës, mbrojtjen e mjedisit dhe natyrës, sigurimin dhe mbrojtjen e një tregu konkurrues të banesave bazuar mbi parimet e objektivitetit, transparencës dhe mosdiskriminimit.

Komisioni Rregullator për Banim ka cilësinë e personit juridik dhe është i pavarur në punën e tij.

Komisioni Rregullator për Banim përbëhet nga kryetari dhe katër anëtarë, të cilët zgjidhen në bazë të shpalljes publike dhe emërohen nga Kuvendi i Republikës së Maqedonisë së Veriut, me mandat pesëvjeçar, me të drejtë edhe të një rizgjedhje, në përputhje me ndryshimet dhe plotësimet e Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr. 42/2014 dhe "Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.302/2020).

Kryetari dhe anëtarët e Komisionit Rregullator për Banim kanë statusin e personave të emëruar që kryejnë detyrat e tyre në mënyrë profesionale.

2. Kompetencat

Komisioni Rregullator për Banim i ka këto kompetenca:

1. Për punën e saj miraton statutin, rregullore dhe akte të tjera.
2. Kujdeset për plotësimin cilësor të nevojave banesore të popullsisë, në përputhje me standardet bashkëkohore për jetë cilësore, mbrojtjen e mjedisit dhe natyrës;
3. I paraqet propozim ministrit përgjegjës për punët e fushës së banimit dhe komunës për lartësinë e shumës për pjesët e veçanta të fondit rezervë, vlerën më të ulët të tij, si dhe për llojin e shpenzimeve për të cilat mjetet nga fondi rezervë do të përdoren në varësi të vjetërsisë së objektit, numrit të pjesëve të veçanta në ndërtesë dhe llojit të materialit nga i cili është ndërtuar objekti;
4. Me kërkesën e qiramarrësit të banesës jofitimprurëse kontrollon shumën e qirasë jofitimprurëse nga neni 95 paragrafi (1) i Ligjit për banim;
5. Kryen kategorizimin e banesave dhe objekteve të banimit në përputhje me kriteret e përcaktuara nga neni 97 i Ligjit për banim;
6. Lëshon, vazhdon dhe tërheq licencat për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit dhe mban regjistrin e menaxherëve të objekteve të banimit;
7. Inicon nismën për sjelljen e ligjeve dhe rregulloreve të tjera në fushën e banimit;

8. Ndërmjetëson në zgjidhjen e mosmarrëveshjeve që lindin midis qiramarrësve, qiradhënësve, drejtuesve, kryetarëve të bashkësive të pronarëve, pronarëve të pjesëve të veçanta dhe personave të tretë në fushën e banimit dhe propozon masa në lidhje me të njejtat;
9. U dorëzon propozim organeve kompetente për marrjen e masave në përputhje me kompetencën e tyre dhe në procedurën e përcaktuar me ligj ndaj subjekteve që kryejnë veprimtari në kundërshtim me këtë ligj;
10. Kryen kontrole periodike të menaxherëve për plotësimin e kushteve në bazë të të cilave u është dhënë Licenca;
11. Organizon takime për t'u njohur me risitë në rregulloret në fushën e banimit dhe jep udhëzime në lidhje me kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të ndërtesave të banimit.
12. Jep mendim për Strategjinë për Banim dhe programet vjetore nga neni 99 paragrafi (1) pika 2 dhe neni 100 paragrafi (1) nga Ligji për banim.

III. KUSHTET E PUNËS TË KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM

1. Shërbimi profesional

Në bazë të Statutit, Komisioni Rregullator për Banim ka Shërbimin Profesional për kryerjen e detyrave profesionale, administrative dhe të tjera nga kompetencat e Komisionit Rregullator për Banim.

Në përputhje me ndryshimet dhe plotësimet e Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e RM" nr.42/2014), të punësuarit e Komisionit Rregullator për Banim që kryejnë punë administrative kanë statusin e nëpunësit administrativ.

Komisioni Rregullator për Banim ka marrë pëlqimin me shkrim për Rregulloren për strukturën organizative të Komisionit Rregullator për Banim dhe Rregulloren për sistematizimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim nga Ministria e Shoqërisë Informative dhe Administratës në përputhje me rregulloret ligjore. Në këtë periudhë raportuese ka marrë miratimin edhe për Rregulloren për ndryshimin e Rregullores për sistematizimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim nr. 0204-251/2 datë 17.05.2016 dhe Rregulloren për ndryshimin dhe plotësimin e Rregullores për sistematizimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim nr.0204-251/2 datë 17.05.2016.

Sipas Rregullores për sistematizimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim, është paraparë të punësohen nëntë zyrtarë administrativë dhe një person ndihmës – teknik.

Në këtë moment, nga gjithsej dy punëtorë, një nga punonjësit e Komisionit Rregullator për Banim kanë statusin e zyrtarit administrativ, dhe një person është me statusin e personit ndihmës – teknik.

Gjatë pjesës së dytë vitit 2023, një nëpunës administrativ i plotësoi kushtet për ushtrimin e të drejtës për pension, gjë që paraqet vështirësi shtesë për kryerjen e detyrave administrative në Komision.

Kryetari i Komisionit Rregullator për Banim duke vepruar në përputhje me nenin 5 paragrafi 3, nenin 20-a paragrafi 1 dhe nenin 20-b të Ligjit për të punësuarit në sektorin publik ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr.27/2014, nr.199/2014, nr.27/2016, nr.35/2018 dhe nr.198/2018) dhe Metodologjisë për planifikimin e punësimit në sektorin publik në përputhje me parimin e përfaqësimit adekuat dhe të drejtë, si dhe formën, përmbajtjen dhe shabllonin e planit vjetor të punësimit dhe raportin për zbatimin e planit vjetor të punësimit ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr.63/2016) i dorëzoi Ministrisë së Financave të RMV-së për miratim Propozim e Korigjuar e - Planit Vjetor të Punësimit të Zyrtarëve Administrativë në Komisionin Rregullator për Banim me arsyetimin për nevojën urgjente për mendim pozitiv.

Komisioni ka marrë një mendim pozitiv, gjegjësisht ka marrë miratimin për punësimin e zyrtarit administrativ nga Ministria e Financave, për të cilin është shpallur konkurs përmes Agjencisë për Administratë.

Komisioni Rregullator për Banim është i vendosur në një hapësirë administrative-afariste, me sipërfaqe rreth 100 m², me adresë në rrugën "Rugjer Boshkoviq" pn në Shkup.

Hapësira është pjesë e një objekti të përkohshëm mjaft të dëmtuar dhe në të ka edhe persona të tjerë juridikë.

2. Buxheti

Sipas Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e RM" Nr.99/2009, Nr.57/2010, Nr.36/2011, Nr.54/2011, Nr.13/2012, Nr.55/2013, Nr.163/2013 Nr.42/2014, Nr.199/2014, Nr.146/2015, Nr.31/2016 dhe Nr.64/2018) dhe ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.302/2020), Komisioni Rregullator për Banim financohet nga Buxheti i Republikës së Maqedonisë së Veriut, nga të hyrat nga kryerja e punëve në kompetencë të tij dhe nga mjetet e përcaktuara me rregullore dhe donacione të tjera.

Në Buxhetin e Republikës së Maqedonisë së Veriut për vitin 2023 për Komisionin Rregullator për Banim janë miratuar mjete financiare në vlerë prej 9.052.000,00 denarë. Në periudhën prej 01.01.2023 deri më 30.06.2023, nga ana e Ministrisë së Financave janë reduktuar 30.000,00 denarë nga zëri 480 blerje e pajisjeve dhe maqinave, ndërkaq me Vendimin për rishpërndarje të mjeteve në mes të shfrytëzuesve buxhetor të pushtetit qendror dhe ndërmjet mjeteve në Buxhetin e Komisionit Rregullator për Banim, ka rritje për 1.486.000,00 denarë në zërin 401 - Paga bazë, 550.000,00 denarë, zëri 402 - Kontribute për sigurime shoqërore dhe 80.000,00 denarë, zëri 404 - Kompensime ose rritje totale prej 2.116.000,00 denarë, kështu që buxheti i përgjithshëm i miratuar për Komisionin Rregullator

për Banim është 11.138.000,00 denarë. Nga mjetet e miratuara buxhetore, sipas qëllimit të tyre, 10.627.820,00 denarë janë shfrytëzuar për nevojat e Komisionit Rregullator për Banim ose 95%, përkatësisht:

- Zëri 401 - paga bazë: nga gjithsej 6.661.000,00 denarë janë realizuar 6.161.458,00 denarë ose 93%;
- Zëri 402 - kontribute për sigurime sociale: nga gjithsej 2.465.000,00 denarë, janë realizuar 2.394.795,00 denarë ose 97%;
- Zëri 404 – kompensime: nga gjithsej 96.000,00 denarë janë realizuar 88.475,00 denarë ose 92%;
- Zëri 420 - Shpenzime udhëtimi dhe ditore: nga gjithsej 210.400,00 denarë, janë realizuar 210.398,00 denarë ose 100%;
- Zëri 421 - për shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport: nga gjithsej 750.000,00 denarë janë realizuar 685.819,00 denarë ose 91%;
- Zëri 423 - për materiale dhe inventar të imët: nga gjithsej 80.000,00 denarë janë realizuar 80.000,00 denarë ose 100%;
- Zëri 424 - riparime dhe mirëmbajtje të vazhdueshme: nga gjithsej 60.000,00 denarë janë realizuar 59.588,00 denarë ose 99%;
- Zëri 425 - Shërbime kontraktuale: nga gjithsej 510.000,00 denarë janë realizuar 510.000,00 denarë ose 100%;
- Zëri 426 - Shpenzime tjera rrjedhëse: nga gjithsej 80.000,00 denarë janë realizuar 79.941,00 denarë ose 100%;
- Zëri 464 – Transfere të ndryshme: nga gjithsej 143.100,00 denarë janë realizuar 143.004,00 denarë ose 100%;
- Zëri 480 - blerje e pajisjeve dhe makinerive: nga gjithsej 170.000,00 denarë janë realizuar 144.402,00 denarë ose 85%;
- Zëri 485 - investim i mjeteve jofinanciare: nga gjithsej 70.000,00 denarë janë realizuar 69.940,00 denarë ose 100%;

Përqindja e mjeteve të realizuara përfundimisht me 30 dhjetor 2023 është 95%.

(Tabela 1)

TABELA 1: PARAQITJA E MJETEVE TË MIRATUARA DHE TË REALIZUARA NË LLOGARINË E SHPENZIMEVE
 020096159063718

Nr. Rend	Përshkrimi i pjesëve të buxhetit	Numri i zërit	Gjithsej mjete të miratuara	Të realizuara	% Të realizuar	% Mbetja
	Gjithsej buxhet i miratuar		11.138.000,00	10.627.820,00	95%	5%
1.	Rroga bazë	401	6 661 000,00	6 161 458,00	93%	7%
2.	Kontribute për sigurime sociale	402	2 465 000,00	2 394 795 ,00	97%	3%
3.	Kompensime	404	96 000,00	88 475,00	92%	8%
4.	Shpezime udhëtimi dhe ditore	420	210 400,00	210 398,00	100%	0%
5.	Shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport	421	750 000,00	685 819,00	91%	9%
6.	Materijale dhe inventar i imët	423	80 000,00	80 000,00	100%	0%
7.	Riparime dhe mirëmbajtje e vazhdueshme	424	60 000,00	59 588,00	99%	1%
8.	Shërbime kontraktuale	425	510 000,00	510 000,00	100%	0%
9.	Shërbime tjera rrjedhëse	426	80 000,00	79 941,00	100%	0%
10.	Transfere të ndryshme	464	143 100,00	143 004,00	100%	0%
11.	Blerje e pajisjeve dhe maqinerive	480	170 000,00	144 402,00	85%	15%
12.	Investim i mjeteve jofinanciare	485	70 000,00	69 940,00	100%	0%
	Gjithsej		11.138.000,00	10.627.820,00	95%	5%

Në Buxhetin e Republikës së Maqedonisë së Veriut deri në vitin 2023 për Komisionin Rregullator për Banim në llogarinë e të hyrave janë miratuar mjete në vlerë prej 1.000.000,00 denarë, të cilat nga ana e Ministrisë së Financave janë zvogluar në 955.000,00 denarë nga të cilat deri më 31.12.2023 mjetet e realizuara janë në shumë prej 277.935,00 denarë.

Përqindja e mjeteve të realizuara deri më 30 dhjetor 2023 është 29%. (tabela 2)

- Zëri 420 - Shpenzime udhëtimi dhe ditore: nga gjithsej 30.000,00 denarë, janë realizuar 24.500,00 denarë ose 0%;
- Zëri 421 - për shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport: nga gjithsej 320.000,00 denarë janë realizuar 0,00 denarë ose 0%;
- Zëri 423 - për materiale dhe inventar të imët: nga gjithsej 120.000,00 denarë janë realizuar 0,00 denarë ose 0%;
- Zëri 424 - riparime dhe mirëmbajtje të vazhdueshme: nga gjithsej 106.000,00 denarë janë realizuar 105.630,00 denarë ose 100%;
- Zëri 425 - Shërbime kontraktuale: nga gjithsej 334.000,00 denarë janë realizuar 147.805,00 denarë ose 44%;
- Zëri 480 - blerje e pajisjeve dhe makinerive: nga gjithsej 45.000,00 denarë janë realizuar 0,00 denarë ose 0%;

TABELA 2: PARAQITJA E MJETEVE TË MIRATUARA DHE TË REALIZUARA NË LLOGARINË E TË ARDHURAVE
 020096159063116

Nr. Rend	Përshkrimi i pjesëve të buxhetit	Numri i zërit	Gjithsej mjete të miratuara	Të realizuara	% Të realizuar	% Mbetja
	Gjithsej plan i miratuar		955.000,00	277.935,00	29%	71%
1.	Shpenzime udhëtimi dhe ditore	420	30.000,00	24.500,00	82%	18%
2.	Shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport	421	320 000,00	0,00	0%	100%
3.	Materiale dhe inventar të imët	423	120.000,00	0,00	0%	100%
4.	Riparime dhe mirëmbajtje e vazhdueshme	424	106 000,00	105.630,00	100%	0%
5.	Shërbime kontraktuale	425	334 000,00	147.805,00	44%	56%
6.	Blerje e pajisjeve dhe makinerive	480	45.000,00	0,00	0%	100%
	Gjithsej		955.000,00	277.935,00	29%	71%

IV. AKTIVITETE TË REALIZUARA

1. Pasqyra e aktiviteteve

1.1. Në periudhën nga 01 korriku deri 31 dhjetor të vitit 2023, Komisioni Rregullator për Banim ka mbajtur **13 (trembëdhjetë)** seanca të rregullta dhe më shumë seanca konsultative.

Në periudhën që mbulon ky raport, Komisioni Rregullator për Banim ka pranuar **125 (një qind e njëzet e pesë)** kërkesa për ndërmjetësim në kontestet ndërmjet menaxherëve, kryetarëve të bashkësive të pronarëve dhe pronarëve të pjesëve të veçanta dhe kërkesa për mendim. Prej tyre, **63 (gjashtëdhjetë e tre)** janë dorëzuar si kërkesa me shkrim për të cilat Komisioni Rregullator për Banim ka propozuar masat përkatëse dhe të njejtat ua ka dorëzuar palëve të përfshira dhe ka dhënë mendime përkatëse për zbatimin e dispozitave të Ligjit për Banim. Lëndët të cilat janë dorëzuar në rrugë elektronike, përmes faqes së internetit të Komisionit Rregullator për Banim, nga ana e Kryetarit të Komisionit dhe nëpunësit administrativë në komision, sipas fushëveprimit dhe detyrimeve dhe detyrave të tyre, u janë përgjigjur dhe kanë propozuar masat përkatëse dhe të njëjtat u janë dorëzuar palëve të përfshira.

1.2. Aktivitetet e Komisionit Rregullator për Banim në periudhën nga 01 korriku deri 31 dhjetor 2023:

- Janë lëshuar **6 (gjashtë)** Licenca për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit;
- Miratoi Aktvendim për **1 (një)** person juridik për refuzimin e Kërkesës për tërheqjen e Licencës për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit
- Miratoi Aktvendim për **5 (pesë)** persona juridik për vazhdimin e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- Miratoi Aktvendim për **1 (një)** person juridik për tërheqjen e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;

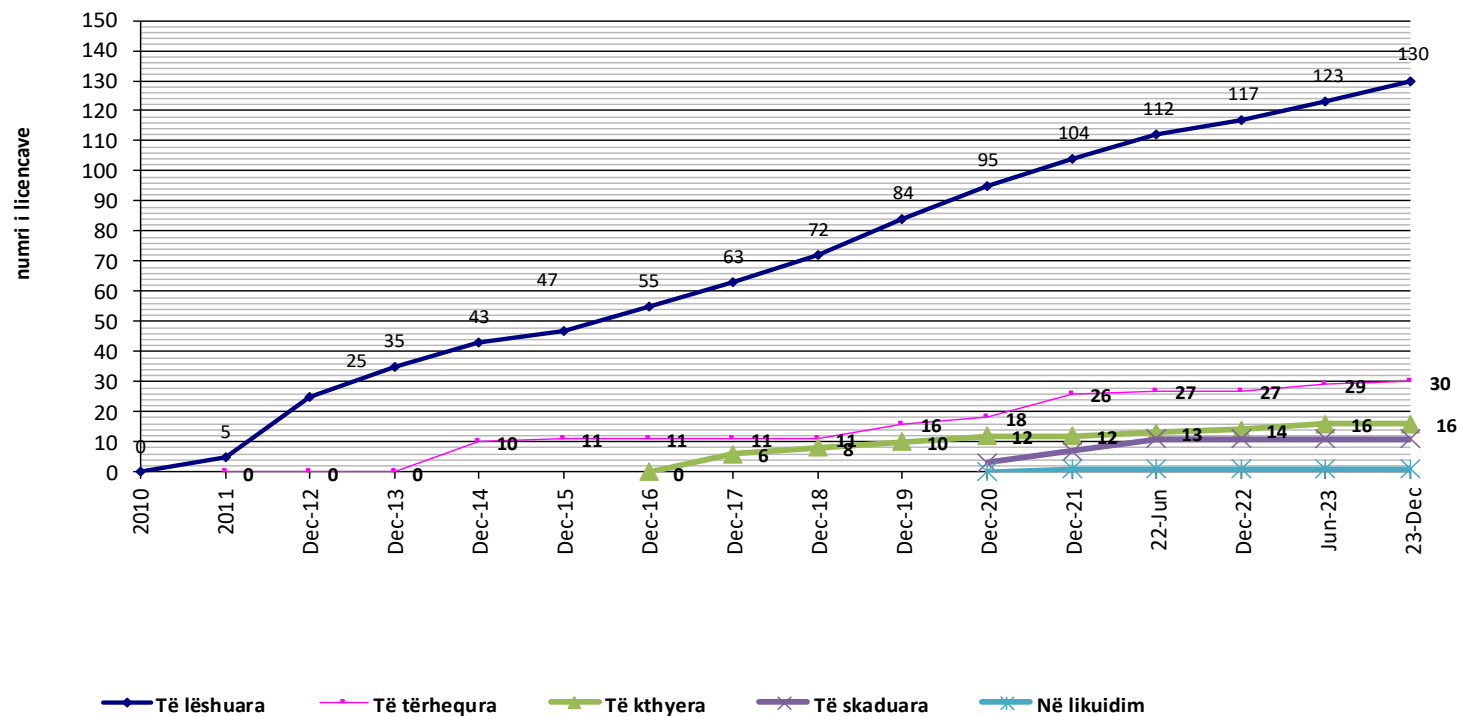
Përfundimisht me datën 31.12.2023 me veprimtarinë e menaxhimit të objekteve banesore aktivisht merren **72 (shtatëdhjetë e dy)** persona juridik. (Grafikoni 1)

1.3. Uebfaqja e Komisionit Rregullativ për Banim përdoret në mënyrë aktive për informimin e vazhdueshëm të qytetarëve.

1.4. Në kuadër të komunikimit me qytetarët dhe publikun, Komisioni Rregullator për Banim ka një bashkëpunim të gjatë dhe të shkëlqyer me median elektronike dhe të shkruar.

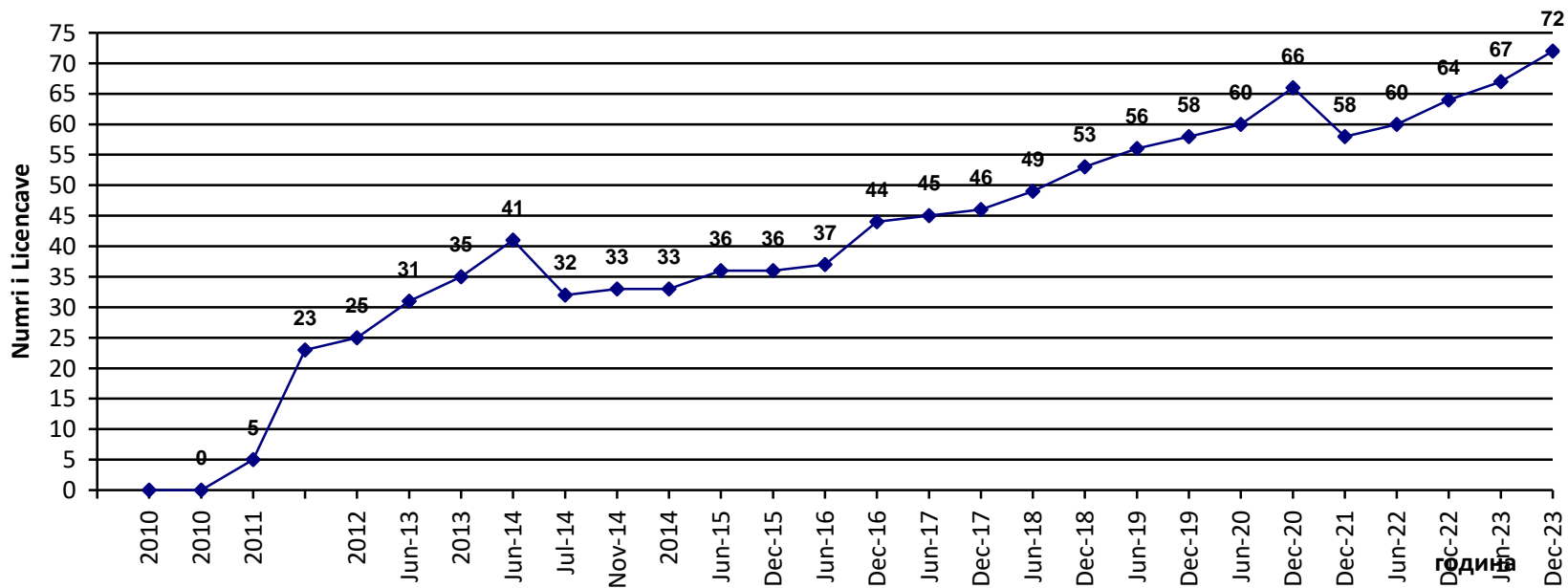
1.5. Aktivitete përmes Institutit për Studime të Komunikimit. Qytetarët bëjnë pyetje në lidhje me problematikën e banimit kolektiv dhe Komisioni menjëherë u përgjigjet pyetjeve dhe ato shpërndahen në rrjetet sociale.

Licenca të Menaxherëve të lëshuara, të tërhequra dhe të kthyer me afat të skaduar



Grafikon 1

Licenca aktive të menaxherëve



Grafikon 2

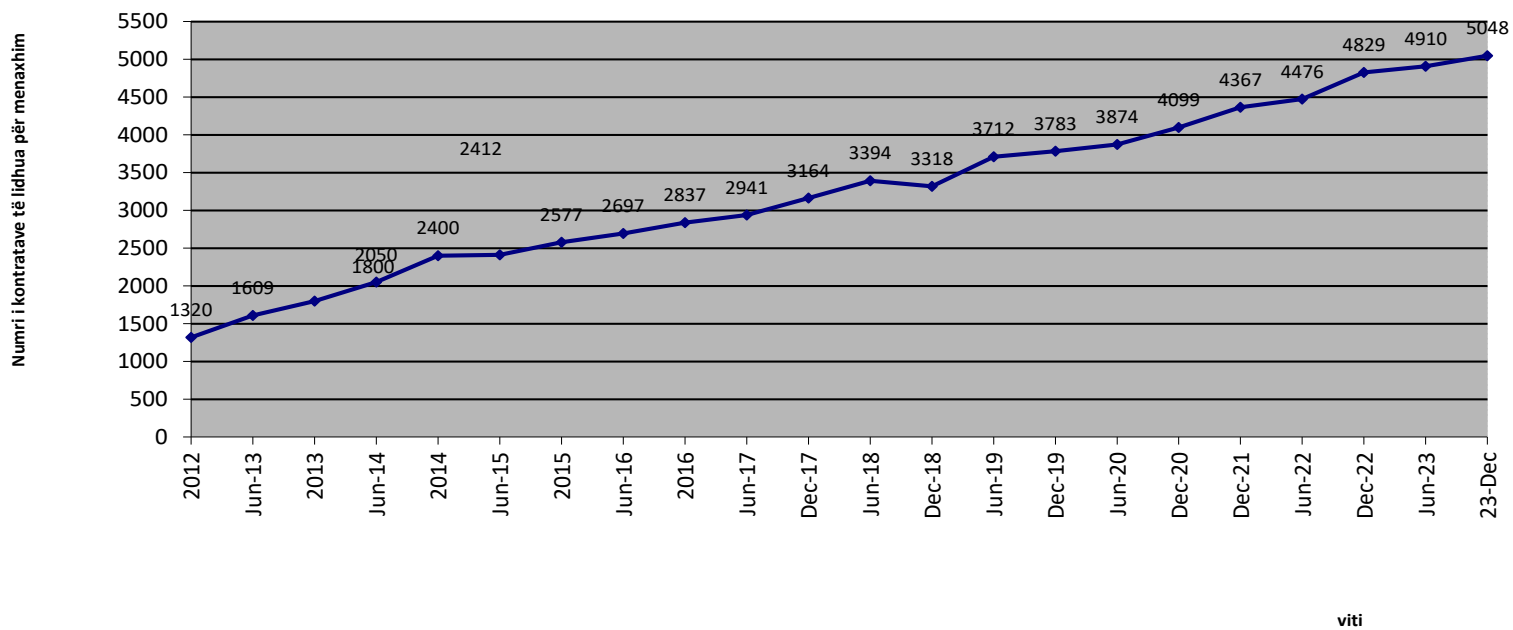
1.6. Në periudhën nga viti 2010 deri në dhjetor 2022 Komisioni Rregullator ka miratuar:

- Për shkak të mosplotësimit të kushteve, janë miratuar gjithsej **30 (tridhjetë)** Aktvendime për heqjen e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore.
- Nga numri i përgjithshëm i Licencave të tërhequra për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, **29 (njëzet e nëntë)** janë fuqiplota.
- Për **1 (një)** Aktvendim për tërheqjen e Licencës për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, në Gjykatën Administrative të RMV-së është duke u zhvilluar kontest administrativ.
- Gjithsej **16 (gjashtëmbëdhjetë)** persona juridikë kanë kthyer Licencën e menaxherit për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve banesore për shkak të moskryerjes së veprimtarisë.
- Për **11 (njëmbëdhjetë)** persona juridikë ka skaduar afati i vlefshmërisë së Licencës së menaxherit për ushtrimin e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit.
- **1 (një)** person juridik është në likuidim.
(grafiku 1).

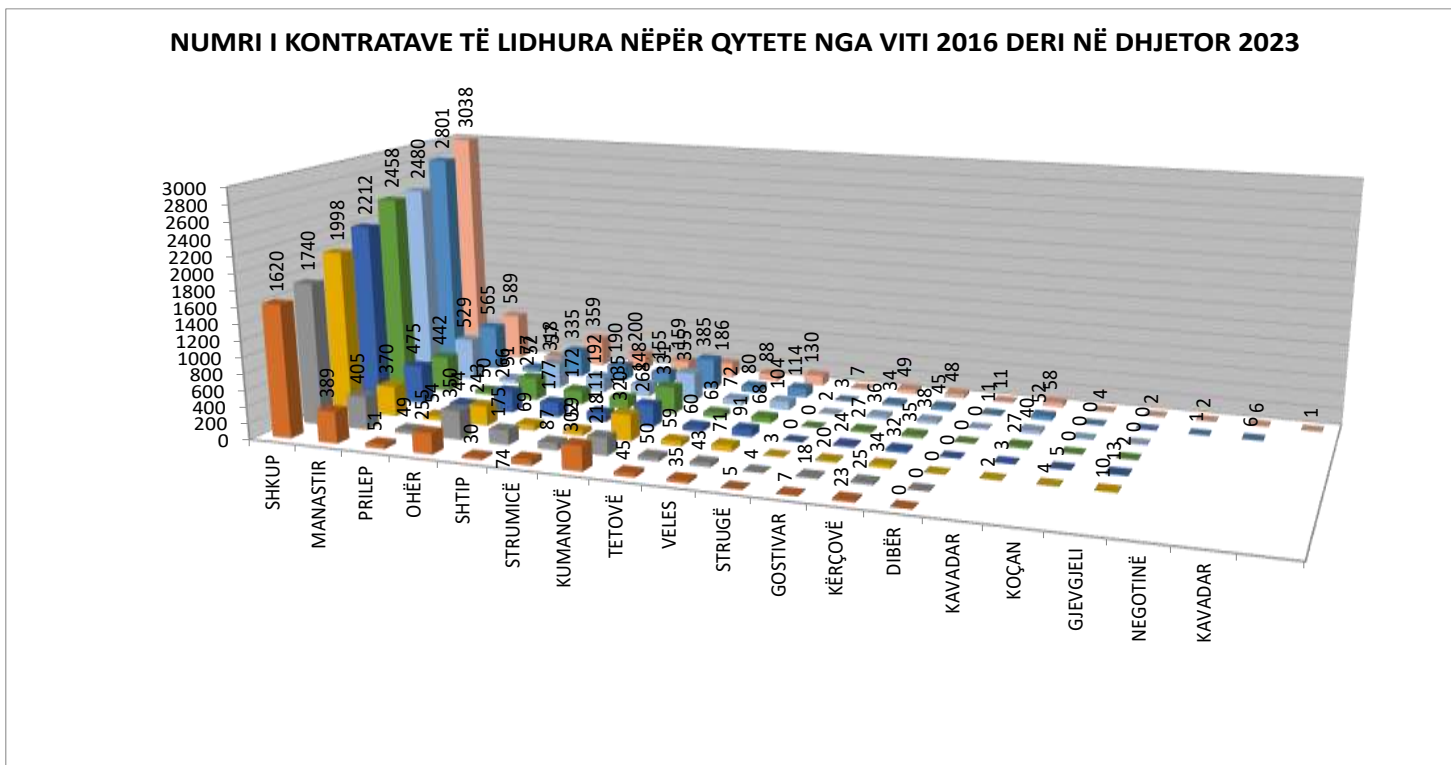
Pra, nga gjithsej **130 (një qind e tridhjetë)** persona juridik nga viti 2010 deri sot, në këto momente në Regjistrin që e mban Komisioni Rregullator për Banim aktive janë **72 (shtatëdhjetë e dy)** persona juridik **(grafiku 2).**

1.7. Në gjashtë muajt e fundit është shënuar një rritje e dukshme e numrit të objekteve banesore që administrohen nga menaxherë të licencuar dhe numri i tyre tani është **5 048 (pesë mijë e dyzet e tetë), me një total prej 124 372 (njëqind e njëzet e katër mijë e treqind e shtatëdhjetë e dy)** njësi të veçanta, gjegjësisht, banesa dhe lokale afariste. Rritje është vërejtur edhe në numrin e pjesëve të veçanta, pra banesave dhe objekteve afariste, në ndryshim nga gjashtëmujori i parë i vitit 2023, kur ky numër ishte **4 910 (katër mijë e nëntëqind e dhjetë)** ndërtesa banesore, **me gjithsej 117 425 (njëqind e shtatëmbëdhjetë mijë e katërqind e njëzet e pesë) pjesë të veçanta gjegjësisht, banesa dhe lokale afariste.** Që do të thotë se ka një rritje të ndjeshme të numrit të pjesëve të veçanta, gjegjësisht banesave dhe lokaleve afariste që menaxhohen nga menaxherët e licencuar. Ekziston një tendencë për të zvogëluar bashkësitë e pronarëve të pjesëve të veçanta dhe për të rritur numrin e menaxherëve të licencuar.

Ndërtesa banesore të menaxhuara nga menaxherë të licencuar



Grafikoni 3

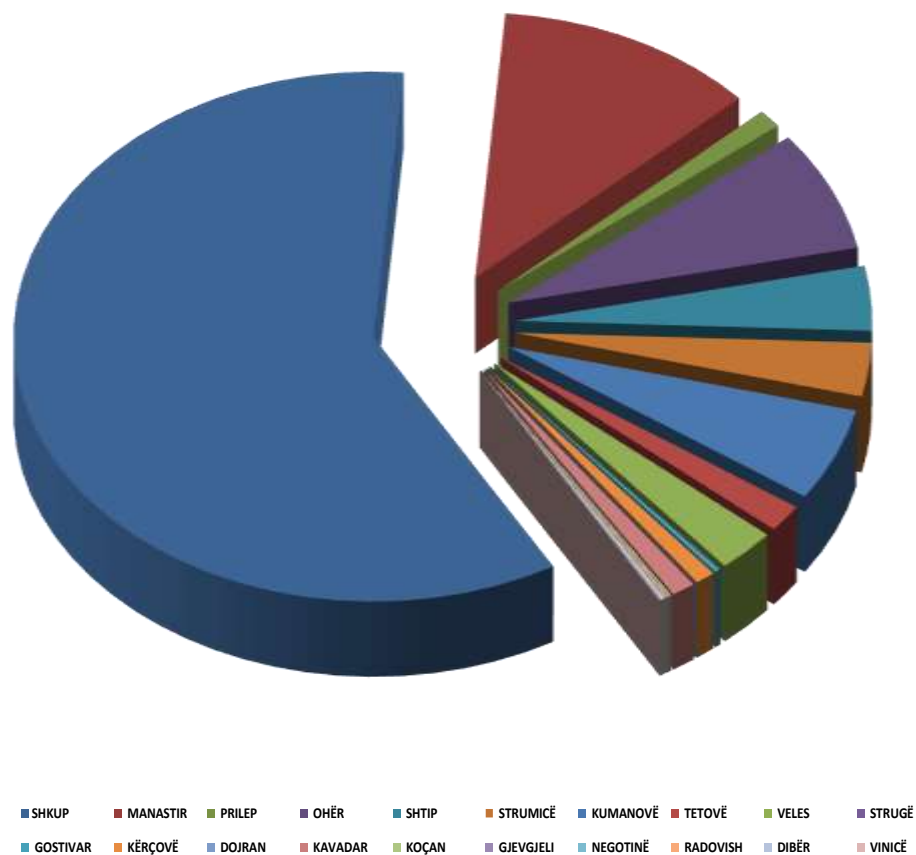


Grafikoni 4

1.8. Siç shihet nga **grafiku numër 5**, menaxherët e licencuar kanë lidhur kontrata për shërbime menaxhimi vetëm në **20 (njëzet)** qytete, ndaj për këto arsye pritshmëritë e interesit të subjekteve juridike për marrjen e licencave për menaxher për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të ndërtesave të banimit janë reale për të vazhduar edhe në periudhën e ardhshme.

Numri i kontratave të lidhura me menaxherët e licencuar është shumë i ndryshueshëm dhe mund të ndryshojë. Sepse është e drejtë legjitime e pronarëve që me shumicë votash të marrin vendim për zgjidhjen e kontratave tashmë të lidhura dhe zgjedhjen e një drejtuesi të ri ose regjistrimin e një bashkësie pronarësh. Gjithashtu, menaxherët e licencuar kanë të drejtën legjitime që menjëherë dhe brenda afatit të përcaktuar ligjërisht të ndërpresin kontratat për shërbimet e menaxhimit nëse konsiderojnë se nuk mund të përmbushin detyrimet e rëna dakord.

Numri i kontratave të lidhura për shërbime menaxhimi me menaxherë të licencuar nëpër qytete përfundimisht me dhjetor 2023



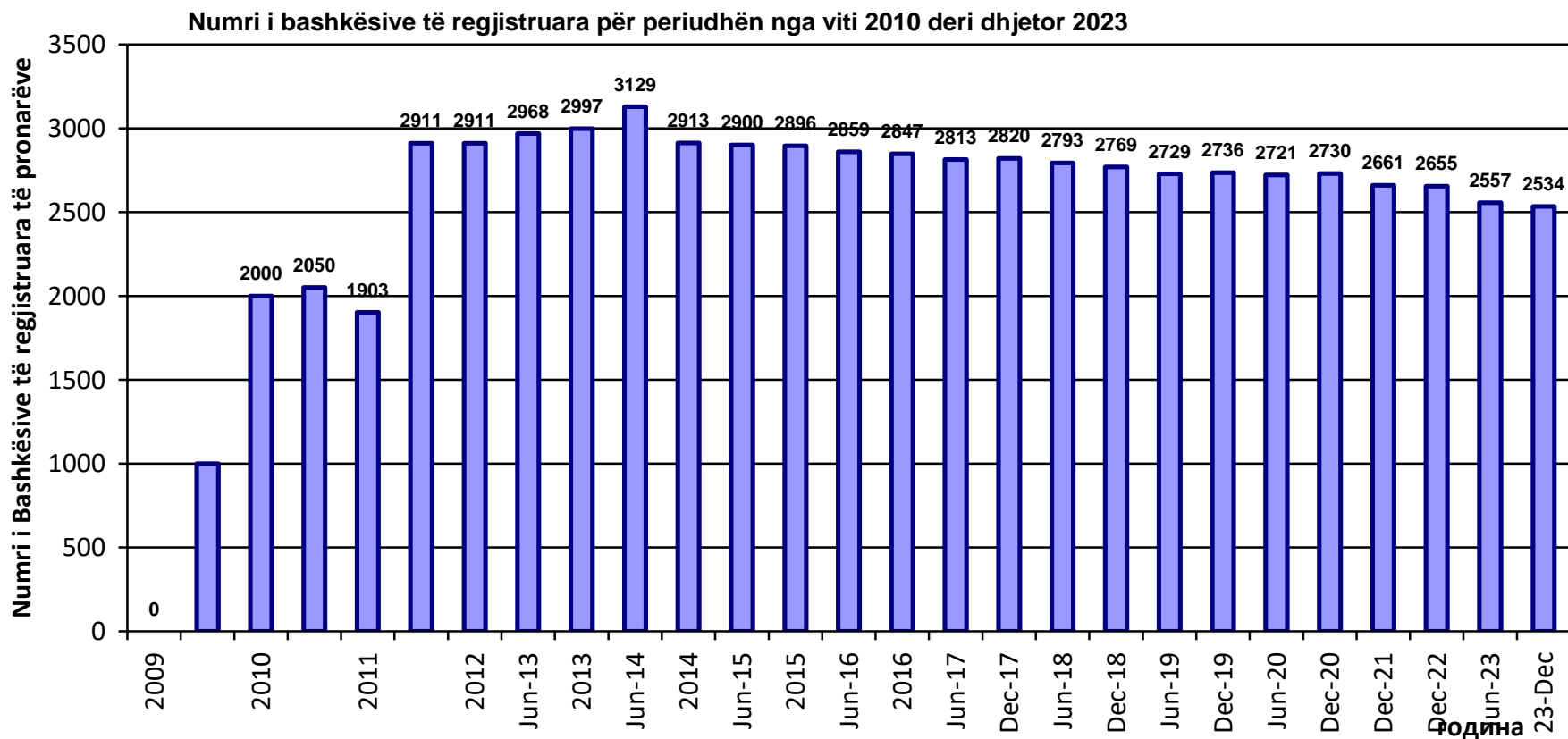
Grafikoni 5

1.9. Deri në dhjetor 2023, pasqyra e numrit të kontratave të lidhura për shërbime të menaxhimit me menaxherë të licencuar sipas qyteteve është dhënë në **grafikun 5**. Vlen të përmendet se numri më i madh i kontratave të lidhura është në Shkup, Manastir, Kumanovë, Shtip, Strumicë, Veles dhe Ohër.

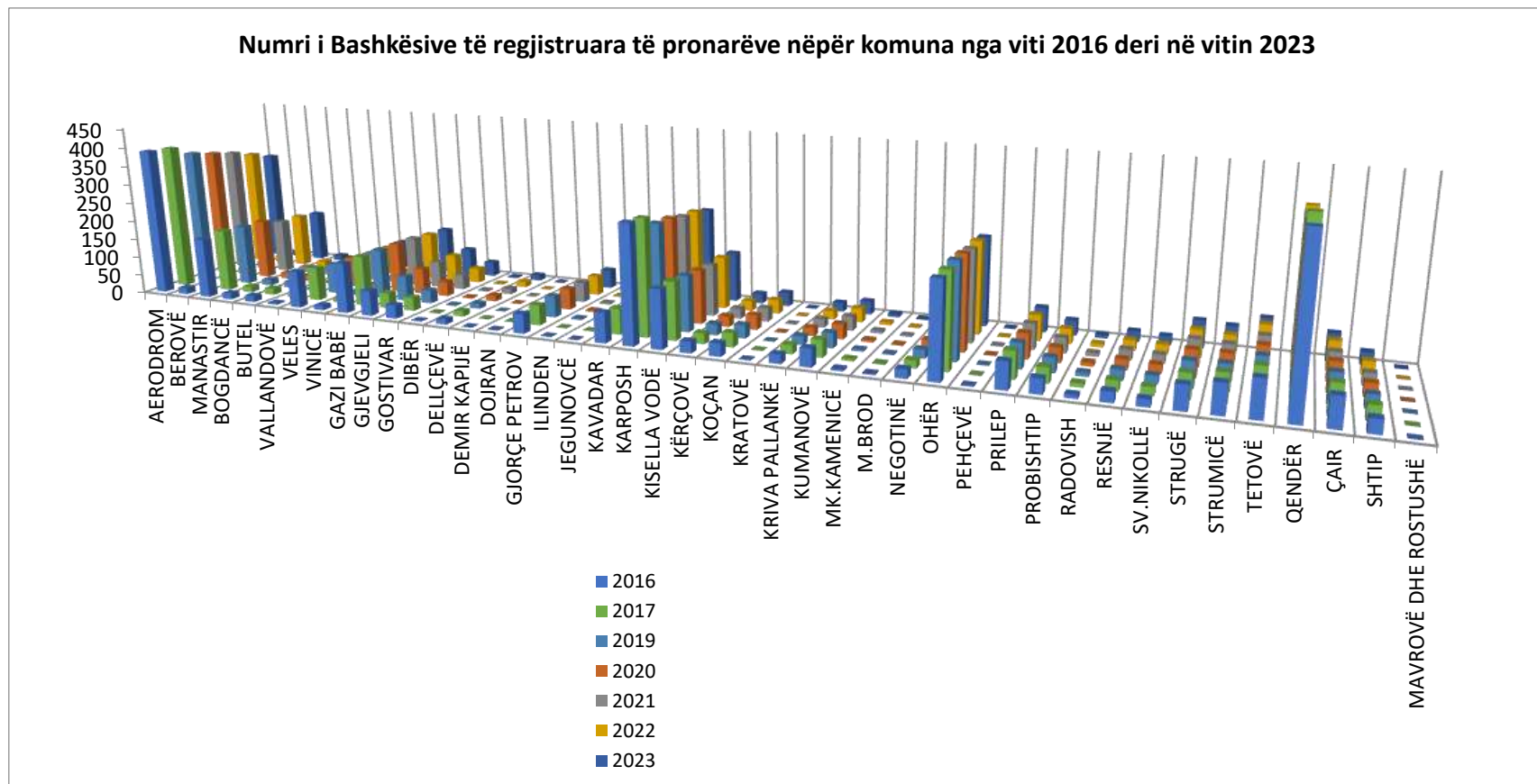
1.10. Në periudhën nga 1 korriku deri më 31 dhjetor 2023, është vërejtur një rënie e numrit të bashkësive të regjistruara të pronarëve. Sipas të dhënave të marra nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut, deri në mesin e dhjetorit të vitit 2023 janë regjistruar gjithsej **2 534 (dy mijë e pesëqind e tridhjetë e katër)** bashkësi të pronarëve, në krahasim me të dhënat nga Regjistri qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut deri në mesin e muajit qershor të vitit 2023, kur ky numër ishte **2 557 (dy mijë e pesëqind e pesëdhjetë e shtatë)** bashkësi të pronarëve, respektivisht numri bashkësive të pronarëve të fshir në këtë periudhë raportuese është rritur për **23 (njëzet e tre)** bashkësi.

Të dhënat e lartpërmendura dëshmojnë se interesimi i qytetarëve për zbatimin e dispozitave nga Ligji për banim është në rritje, gjë që tregon se interesimi i qytetarëve është rritur ose ata ndjejnë përfitimet e marra nga i njëjti ligj, gjegjësisht një cilësi më të mirë jete.

Numri i përgjithshëm i bashkësive të shuara të pronarëve në periudhën nga viti 2010 deri në muajin dhjetor 2023 është **1,136 (një mijë e njëqind e tridhjetë e gjashtë)** bashkësi. Ashtu si edhe në periudhën e mëparshme, numri më i madh i objekteve të banimit që shuan bashkësinë e pronarëve, kanë marrë vendim për të angazhuar një menaxher të licencuar, ndaj ky trend pritet të vazhdojë edhe në të ardhmen.

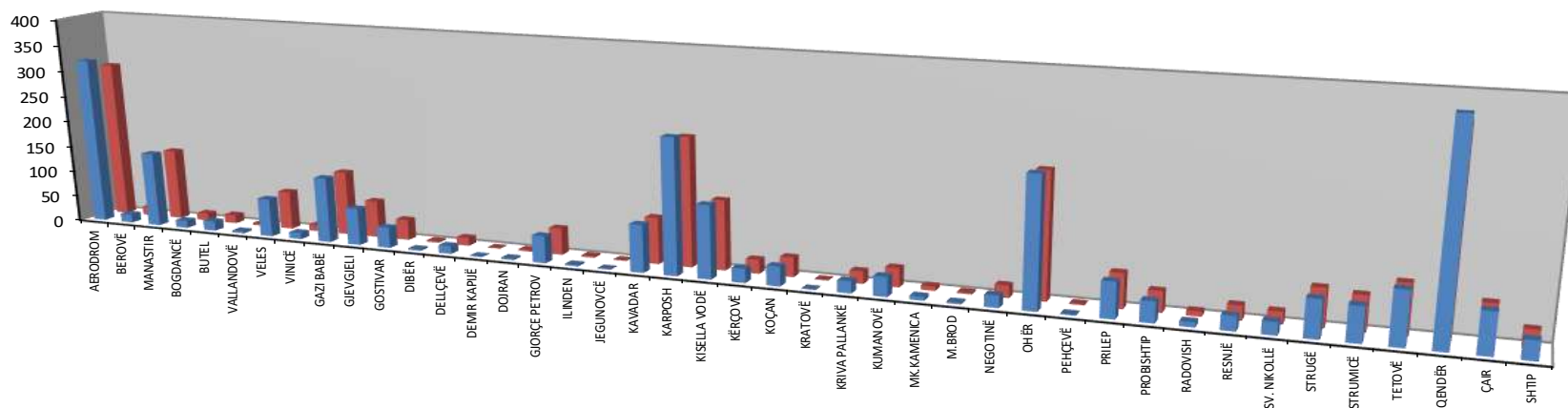


Grafikoni 6



Grafikoni 7

Numri i Bashkësive të regjistruara të pronarëve nëpër komuna për vitin 2022 dhe 2023



Grafikoni 8

Numri më i madh i bashkësive të regjistruara të pronarëve është në komunat e Qytetit të Shkupit, si dhe në Kavadar, Tetovë, Manastir dhe Ohër. Në komunat Valandovë, Dibër, Demir Kapi, Dojran, Ilinden, Jegunovc, Kratovë, Mavrovë dhe Rostushë, Makedonski Brod dhe Pehçevë janë të regjistruar nga një deri në pesë bashkësi të pronarëve.

Sipas të dhënave të paraqitura më sipër, numri i përgjithshëm i ndërtesave të banimit që menaxhohen nga një menaxher ose një bashkësi pronarësh është **7 582 (shtatë mijë e pesëqind e tetëdhjetë e dy)**.

1.11. Komisioni Rregullator për banim në këtë periudhë raportuese dhe sipas planit të punës vazhdoi me vizitën e pjesës më të madhe të kryetarëve të komunave më të mëdha urbane dhe punonjësit e komunave në Republikë, ku ka hasur në dëshirën për bashkëpunim të mirë në të ardhmen, por edhe të dhëna që rrallë prej komunave ka krijuar një regjistër të ndërtesave të banimit dhe apartamenteve, si dhe një regjistër të menaxherëve të ndërtesave të banimit, megjithëse sipas Ligjit për Banim e kanë një detyrim të tillë.

Qëllimi i vizitave të kryetarëve të komunave në komunat në Republikën e Maqedonisë së Veriut, nga ana e Komisionit Rregullator për Banim, është që të rritet bashkëpunimi me komunat dhe t'u ndihmohet sa më shumë, si dhe të sqarohen të gjitha paqartësitë në lidhje me zbatimin e Ligjit për Banim. Gjithashtu, duhet të qartësohet roli dhe kompetencat që kanë sipas Ligjit për Banim inspektorët komunalë të banimit.

Konkluzioni i përgjithshëm është se vizita e Komisionit Rregullator për Banim në komuna dhe takimet me kryetarët e komunave janë pritur pozitivisht dhe tashmë ka rezultate pozitive që pritet të rriten në periudhën e ardhshme.

Nga bashkëpunimi i Komisionit Rregullator për Banim me komunat dhe komunat në qytetin e Shkupit disponojmë të dhëna se në RMV janë gjithsej 14 (katërbëdhjetë) inspektorë të licencuar për banim.

E njëjta gjë është paraqitur më në detaje në **grafikun 9**.

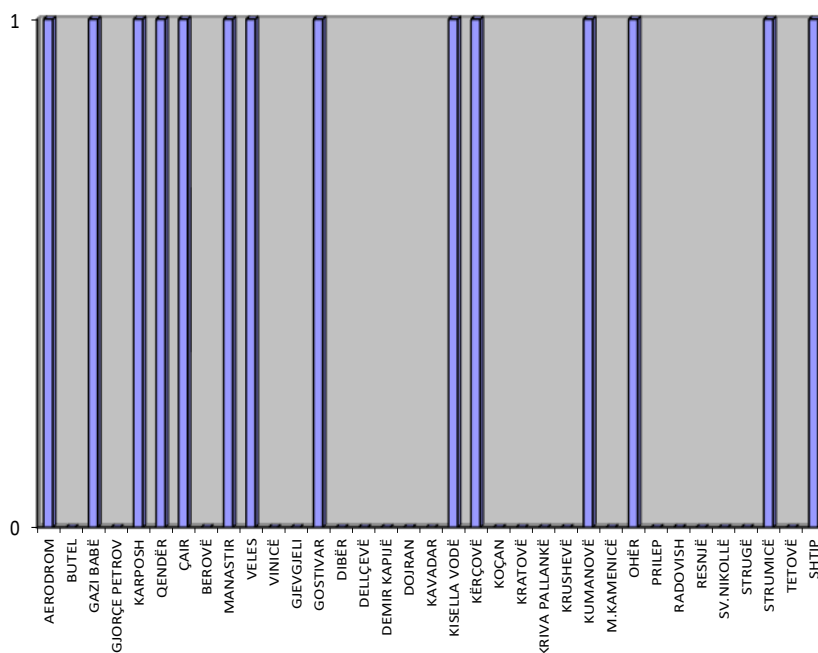
Numri më i madh i komunave nuk kanë emëruar inspektorë për banim.

Kjo situatë e vështirëson punën e menaxherëve të licencuar, si dhe funksionimin e bashkësive të regjistruara të pronarëve, por në të njëjtën kohë po shtohen parregullsitë nga ana e menaxherëve, gjë që dëshmohet nga rritja e numrit të paraqitjeve dhe parashtresave nga qytetarët.

Në Republikën e Maqedonisë së Veriut, inspektorët e banimit që kanë licencë për inspektor të banimit janë në këto komuna: Qendër, Aerodrom, Karposh, Gazi Babë, Kisella Vodë, Çair, Ohër, Manastir, Kumanovë, Veles, Shtip, Gostivar, Strumicë dhe Kërçovë.

Në të gjitha bashkitë e tjera që në komunat e tyre kanë objekte banesore-afariste, afariste-banesore dhe/ose banesore, nuk kanë inspektorë banesash. Fakti që ka mungesë të inspektorëve të banimit në komunat në RMV-së është më se i dukshëm.

Inspektorë për banim nëpër komuna



Grafikoni 9

Por, informatat e mbledhura nga komunat dhe komunat e Qytetit të Shkupit, në të cilat ka inspektorë komunalë për banim, janë tregues se prania në terren nga inspektorët komunalë për banim në periudhën e fundit është rritur dukshëm, gjegjësisht Inspektorët komunal të banimit janë më të angazhuar në procesin e zbatimit të Ligjit për banim.

Kështu që ky trend pritet të vazhdojë edhe në të ardhmen me çka do të arrihet qëllimi i zbatimit të Ligjit për banim, i cili është edhe angazhimi më i madh i Komisionit.

1.12. Në periudhën nga fundi i nëntor të vitit 2023 deri në fund të muajit dhjetor të vitit 2023, u krye një kontroll periodik i kushteve për posedim të licencës të **72 (shtatëdhjetë e dy)** kompanive që kanë marrë licenca për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të ndërtesave të banimit dhe janë të angazhuara në mënyrë aktive në këtë aktivitet. Në bazë të të ndryshimeve dhe plotësimeve në Ligjin për banim, neni 16 (“Gazeta Zyrtare e RM-së” nr. 163/2013), nga kontrolli i kryer periodik, u konstatua se **71 (shatatëdhjetë e një)** subjekte juridike i plotësojnë kushtet për mbajtjen e licencave për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, **1 (një)** person juridik nuk i plotësonte kushtet për posedim të Licencës për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit me objekte banesore, për të cilën do të miratohet Aktvendim për marrjen e Licencës pas kontrollit të jashtëzakonshëm.

Sipas të dhënave nga Agjencioni për punësim i RMV-së në kompanitë e licencuara janë të punësuar **1 899 (një mijë e tetëqind e nëntëdhjetë e nëntë)** persona, çka tregon një rritje të ndjeshme të numrit të punësuarve të rinj. Ndërkohë, në mënyrë indirekte përmes kontratave për shërbime nga fusha e menaxhimit (mirëmbajtje e higjienës, zejtarisë etj.),

ofrohet punë për një numër të madh punonjësish në subjektet juridike që ofrojnë shërbime të këtij lloji.

1.13. Gjatë periudhës për të cilën është duke u përgatitur ky Raport, Komisioni Rregullator për Banim ka organizuar takim pune me Subjektet juridike që posedojnë Licencë për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit me objektet banesore, Grupacionin për menaxhim me hapësirët banuese dhe afariste në kuadër të Odës Ekonomike të Maqedonisë së Veriut dhe përfaqësues të Ministrisë për Transport dhe Lidhje me temën “Dhënia e udhëzimeve në lidhje me kryerjen e veprimtarive të menaxhimit me ndërtesat banesore” në përputhje me Ligjin për Banim, në të cilën pjesmarrje aktive me paraqitjen e tyre morrën, kryetari i Komisionit Rregullator për Banim dhe antarët e komisionit Rregullator për Banim.

1.14. Në këtë periudhë raportuese dhe në kuadër të planit, Komisioni Rregullator për Banim, në bazë të propozimeve të paraqitura nga personat juridikë që posedojnë licencë të menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, si dhe në konstatimet e tij për nevojën miratoi Vendim dhe Aktvendim për formimin e grupit punues për përgatitjen e Propozimit për ndryshimin dhe plotësimin e Rregullores për lartësinë e shumës për pjesët e veçanta të fondit rezervë, vlerën më të ulët të tij, si dhe llojin e shpenzimeve për të cilat mjetet nga fondi rezervë do të përdoren në varësi të vjetërsisë së objektit, numrit të pjesëve të veçanta në objekt dhe llojit të materialit nga i cili është ndërtuar objekti. Grupi punues përgatiti tekstin e Propozim - Rregullores për lartësinë e shumës për pjesët e veçanta të fondit rezervë, vlerën më të ulët të tij, si dhe llojin e shpenzimeve për të cilat mjetet nga fondi rezervë do të përdoren në varësi të vjetërsisë së objektit, numrit të pjesëve të veçanta në objekt dhe llojit të materialit nga i cili është ndërtuar objekti, me qëllimin për të përmirësuar kushtet e pronarëve të pjesëve të veçanta, sepse mjetet nga fondi rezervë janë mjete ekskluzivisht të pronarëve të pjesëve të veçanta. Propozimi - Rregullorja e miratuar i është përcjellë Ministrisë së Transportit dhe Lidhjeve për veprime të mëtutjeshme.

1.15. Komisioni Rregullator për Banim gjatë kësaj periudhe ka mbajtur takime pune dhe takime të organizuara:

- Organizoi takim pune me persona juridikë që posedojnë licencë për menaxhim për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, Grupacionin për menaxhim të hapësirës banesore dhe afariste pranë Odës Ekonomike të Maqedonisë së Veriut dhe përfaqësues nga Ministria e Transportit dhe Lidhjeve në këtë temë: "Dhënia e udhëzimeve në lidhje me kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të ndërtesave të banimit";
- Organizoi takime individuale me kryetarët e komunës së Strumicës, komunës së Kavadarit, komunës së Gjevgjelisë, komunës së Kriva Pallankës, komunës së Kumanovës, komunës së Koçanit, komunës së Velesit, komunës së Prilepit, Komunës së Dojranit, Komunës së Kërçovës, Komunës së Manastirit etj.;
- Organizoi takime individuale me punonjësit e komunave;
- Organizoi takime individuale me një pjesë të menaxherëve;
- Takime individuale me inspektorët komunalë të banimit;

- Organizoi takim pune me përfaqësues të Ministrisë së Transportit dhe Lidhjeve;
- Organizoi takime me (qytetarë) pronarë të pjesëve të veçanta;

1.16. Komisioni Rregullator për Banim dorëzoi:

- Kërkesat për dërgimin e të dhënave për personat juridikë që posedojnë licencën e menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të ndërtesave të banimit;
- Kërkesa për mbajtjen e takimeve të punës me kryetarët e komunave të qytetit të Shkupit;
- Kërkesa për dorëzim të të dhënave nga Agjencia për Punësim e Republikës së Maqedonisë së Veriut;
- Kërkesat për dorëzim të të dhënave nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut.

1.17. Në bazë të nenit 36 të Ligjit për Qasje të Lirë në Informata Publike, në Agjencinë për Mbrojtjen e së Drejtës për Qasje të Lirë në Informata Publike është dorëzuar Raporti Vjetor për periudhën prej datës 01.01.2023. deri më 27.12.2023.

1.18. Në bazë të inspektimit të rregullt të kryer nga Ministria e Drejtësisë – Inspektorati për Përdorimin e Gjuhëve, si dhe në lidhje me zbatimin e Amendamentit 5 të Ligjit për Aplikimin e Gjuhëve, Komisioni Rregullator për Banim nga 01.07.2022 ka filluar me aplikimin e dispozitave të të njëjtit ligj.

1.19. Të dhënat në faqen e internetit të Komisionit Rregullator për Banim e cila është në gjuhën maqedone dhe gjuhëm shqipe përditësohen vazhdimisht, për shkak të disponueshmërisë dhe transparencës në punë.

2. Akte të sjellura

2.1. Sipas nenit 109 paragrafi 1 pika 1 nga Ligji për Banim

- Rregullorja për ndryshimin e Rregullores për sistematizimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim numër: Nr.0204-251/2 nga data 17.05.2016;
- Rregullorja për ndryshimin dhe plotësimin e Rregullores për sistematizimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim numër: Nr.0204-251/2 nga data 17.05.2016;
- Plani financiar vjetor i shpenzimeve sipas tremujorëve për vitin 2024 me për llojin e llogarive 631 dhe 637.

2.2. Sipas nenit 109 paragrafi 1 pika 6 nga Ligji për Banim

- Lëshoi **6 (gjashtë)** Licenca për menaxherët për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit;
- Miratoi **1 (një)** Aktvendim për refuzim të kërkesës për tërheqje të Licencës për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;

- Miratoi **5 (pesë)** Aktvendime për vazhdimin e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- Miratoi **1 (një)** Aktvendim për tërheqjen e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- Verifikimi i kushteve për posedimin e Licencës së **72 (shtatëdhjetë e dy)** personave juridikë që kanë marrë Licencë për menaxher për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit.

2.3. Sipas nenit 109 paragrafi 1 pika 7 nga Ligji për Banim

- Propozim për ndryshimin dhe plotësimin e Rregullores për lartësinë e shumës për pjesët e veçanta të fondit rezervë, vlerën më të vogël të tij, si dhe llojin e shpenzimeve për të cilat do të përdoren mjetet nga fondi rezervë, varësisht nga vjetërsia e objektit, numri i pjesëve të veçanta në ndërtesë dhe lloji i materialit nga i cili është ndërtuar ndërtesa.

2.4. Sipas nenit 109 paragrafi 1 pika 8 nga Ligji për Banim

- **2 (dy)** Propozim-masa për zgjidhjen e kontesteve që dalin ndërmjet kryetarëve të bashkësive të pronarëve dhe pronarëve të pjesëve të veçanta;
- **70 (shtatëdhjetë)** Propozim-masa për zgjidhjen e kontesteve që lindin ndërmjet menaxherit të licencuar dhe pronarëve të pjesëve të veçanta;
- **22 (njëzet e dy)** Propozim-masa për zgjidhjen e kontesteve që lindin ndërmjet menaxherëve të licencuar;
- **74 (shtatëdhjetë e katër)** Propozim - Masa për zbatimin e dispozitave të Ligjit për banim ndaj kompanive që kanë marrë Licencat e menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;

2.5. Sipas nenit 109 paragrafi 1 pika 9 nga Ligji për Banim

- **28 (njëzet e tetë)** Propozim - Masa për zbatimin e Ligjit për banim për kryetarët e komunave dhe komunave të qytetit të Shkupit;
- **43 (dyzet e tre)** Propozim - Masa ndaj inspektorëve komunalë të banimit për kryerjen e mbikëqyrjes inspektuese në përputhje me kompetencat e tyre;
- **18 (tetëmbëdhjetë)** Mendime për kompanitë që posedojnë Licencë menaxheri për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- **8 (tetë)** Mendime për pronarët e pjesëve të veçanta;
- **10 (dhjetë)** Mendime për inspektorët komunalë të banesave;
- **2 (dy)** Kërkesa për veprim në Agjencinë për mbrojtje të të dhënave personale;
- **2 (dy)** Kërkesa për veprim në Agjencinë për ushqim dhe veterinar.

2.6. Sipas nenit 109 paragrafi 1 pika 10 nga Ligji për Banim

- Raport për kontrollin e kryer periodik të kushteve për mbajtjen e Licencës të shoqërive që kanë marrë Licencë për menaxher për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit deri më datë 31.12.2023;

- Kontrolli periodik i kushteve për mbajtjen e licencës së 72 (shtatëdhjetë e dy) kompanive që kanë marrë licenca për menaxherë për kryerjen e veprimtarisë së amenaxhimit të ndërtesave të banimit.

2.7. Sipas nenit 109 paragrafi 1 pika 11 nga Ligji për Banim

- Mendim për Propozim - Programin Vjetor për ndërtimin, shitjen dhe mirëmbajtjen e hapësirës banesore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut për vitin 2023, Ministrisë për Transport dhe Lidhje dhe Sekretariatit të Përgjithshëm të Qeverisë së Republikës së Republikës së Maqedonisë. Maqedonia e Veriut;

2.8. Sipas nenit 109 paragrafi 1 pika 12 nga Ligji për Banim

- Organizoi takim pune me persona juridikë që posedojnë licencë për menaxhim për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, Grupacioni për menaxhim të hapësirës banesore dhe afariste në Odën Ekonomike të Maqedonisë së Veriut dhe përfaqësues nga Ministria e Transportit dhe Lidhjeve për tema: “Dhënia e udhëzimeve në lidhje me kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit”;

Kryetari
M-p Зоран Маџовски

Numër: 01-14/1
Data: 11.01.2024
Shkup

Përgaditi: Jasmina Petreska