



ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

ЗА ПЕРИОД ОД 01 ЈАНУАРИ ДО 30 ЈУНИ 2022 ГОДИНА

RAPORT

PËR PUNËN E KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM

PËR PERIUDHËN NGA 01 JANAR DERI NË 30 QERSHOR 2022

ЈУЛИ 2022

KORRIK 2022



ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

ЗА ПЕРИОД ОД 01 ЈАНУАРИ ДО 30 ЈУНИ 2022 ГОДИНА

ЈУЛИ 2022

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.08-3605/1 од 29 јули 2021 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 и 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 и бр.64/2018) и ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020).

Овој Извештај на Регулаторната комисија за домување е **дваесет и трети** по ред и се однесува за периодот од 01-01-2022 година до 30-06-2022 година.

Во Извештајот што се доставува, е содржан сублимат на работењето на Регулаторната комисија за домување во период 01 јануари 2022 година до 30 јуни 2022 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 графיקони и табели.

Со почит,

Регулаторна комисија за домување:

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

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 во од вкупно вработени три лица, двајца од вработените во Регулаторна комисија за домување се стекнаа со статус на административни службеници, а едно лице се стекна со статус помошно - техничко лице.

Регулаторната комисија за домување е сместена во административно - деловен простор, со површина од околу 100 м², со адреса на ул. „Ругер 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 2022 година за Регулаторната за домување се одобрени финансиски средства во висина од 10.116.000,00 денари. Во периодот од 01.01.2022 година до 30.06.2022 година, од страна на Министерство за финансии се намалени 104.500,00 денари и Буџетот изнесува 10.011.500,00 денари. Од одобрените буџетски средства, според нивната намена, се искористени 4.504.316,00 денари за потребите на Регулаторната комисија за домување или 45% и тоа:

- Ставка 401 - основни плати: од вкупно 6.132.000,00 денари реализирани се 2.540.531,00 или 41%;
- Ставка 402 - придонеси за социјално осигурување: од вкупно 2.268000,00 денари, реализирани се 988.671,00 денари или 44%;
- Ставка 420 патни и дневни расходи: од вкупно 176.000,00 денари, реализирани се 33.773,00 денари или 19%;
- Ставка 421 за комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 450.000,00 денари, реализирани се 394.566,00 денари или 88%;
- Ставка 423 за материјали и ситен инвентар: од вкупно 80.000,00 денари, реализирани се 29.221,00 денари или 37%;
- Ставка 424 поправки и тековно одржување: од вкупно 60.000,00 денари, реализирани се 55.417,00 денари или 92%;
- Ставка 425 договорни услуги: од вкупно 410.000,00 денари, реализирани се 176.790,00 денари или 43%;
- Ставка 426 други тековни расходи: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 47.978,00 денари или 48%;
- Ставка 480 купување опрема и машини: од вкупно 235.500,00 денари, реализирани се 225.369,00 денари, или 97%;
- Ставка 485 вложување на нефинансиски средства: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 12.000,00 денари или 12%;

Процентот на реализирани средства заклучно со 30 Јуни 2022 година е 45%.

(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		10 011 500,00	4 504 316,00	45%	55%
1.	Основни плати	401	6 132 000,00	2 540 531,00	41%	59%
2.	Придонеси за социјално осигурување	402	2 268 000,00	988 671,00	44%	56%
3.	Патни и дневни расходи	420	176 000,00	33 773,00	19%	81%
4.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	450 000,00	395 566,00	88%	12%
5.	Материјали и ситен инвентар	423	80 000,00	29 221,00	37%	63%
6.	Поправки и тековно одржување	424	60 000,00	55 417,00	92%	8%
7.	Договорни услуги	425	410 000,00	176 790,00	43%	57%
8.	Други тековни расходи	426	100 000,00	47 978,00	48%	52%
9.	Купување на опрема и машини	480	235 500,00	225 369,00	97%	3%
10.	Вложување на нефинансиски средства	485	100 000,00	12 000,00	12%	88%
	Вкупно		10 011 500,00	4 504 316,00	45%	55%

Во Буџетот на Република Северна Македонија до 2022 година за Регулаторната комисија за домување на приходната сметка одобрени се средства во висина од 1.000.000,00 денари,

од кои заклучно со 30 јуни 2022 година, реализирани средства се во износ од 73.618,00 денари.

Процентот на реализирани средства заклучно со 30 јуни 2022 година е 7%. (приказ табела 2)

- Ставка 421 за комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 500.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 424 поправки и тековно одржување: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 73.618,00 денари или 74%;
- Ставка 425 договорни услуги: од вкупно 400.000,00 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		1.000.000,00	73 618,00	7%	93%
1.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	500.000,00	0,00	0%	100%
2.	Договорни услуги	425	400.000,00	0,00	0%	100%
3.	Поправки и тековно одржување	424	100.000,00	73 618,00	74%	26%
	Вкупно		1.000.000,00	73 618,00	7%	93%

1. Во текот на месец Април 2022 година, врз основа Годишен план за јавни набавки во Регулаторна комисија за домување, спроведена е јавна набавка на стоки – Набавка на персонални компјутери, лаптопи и принтери за потребите на Регулаторна комисија за домување, преку платформата Е-Пазар – Биро за јавни набавки на Република Северна Македонија
2. Влада на Република Северна Македонија на Република Северна Македонија на 1 февруари 2022 година заведено под бр.41-42/5 донесе Одлука за давање согласност на Решение за отстапување на одземен предмет со правосилна пресуда на Регулаторна комисија за домување, при што со Решение за отстапување на одземен предмет со правосилна пресуда на Регулаторна комисија за домување со арх.бр. 09-483/2 од 17.12.2021 година, донесено од Агенција за управување со одземен имот на РСМ, доделено е патничко моторно возило – без надомест.

IV. РЕАЛИЗИРАНИ АКТИВНОСТИ

1. Преглед на активности

1.1. Во периодот од 01 јануари до 30 јуни 2022 година, Регулаторната комисија за домување одржа **18 (осумнаесет)** редовни и повеќе консултативни седници.

Во периодот за кој се однесува овој Извештај до Регулаторната комисија за домување пристигнаа **205 (двеста и пет)** барања за посредување во спорови меѓу управители, претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови, барања за мислење. Од нив **70 (седумдесет)** 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 Претседателот на комисија 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 јануари до 30 јуни 2022 година:

- Издадени се **8 (осум)** Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **8 (осум)** правни лица за продолжување на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за одземање на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

- **1 (едно)** правно лице имаат вратено Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради не обавување на дејност;
- На **4 (четири)** правни лица е истечен рокот на важност на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

Заклучно со 30.06.2022г. со дејноста управување со станбени згради активно се занимаваат **60 (шеесет)** правни лица. (Приказ Графикон 1)

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

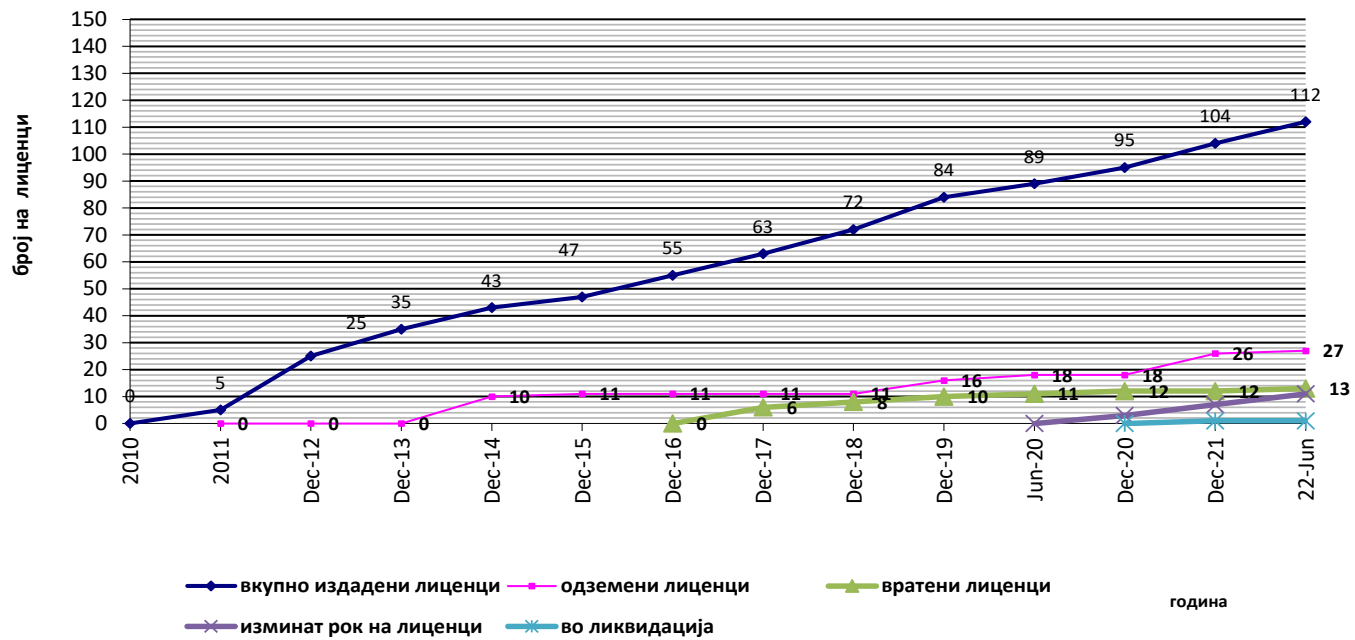
1.4. Во рамките на комуникација со граѓаните и јавноста, Регулаторната комисија за домување има долга и одлична соработка со електронските и печатените медиуми.

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. Исто така Регулаторната комисија за домување, има соработка со Радио Слободна Европа.

1.6. Обезбедени донации за партерно уредување на дворно место на Регулаторната комисија за домување:

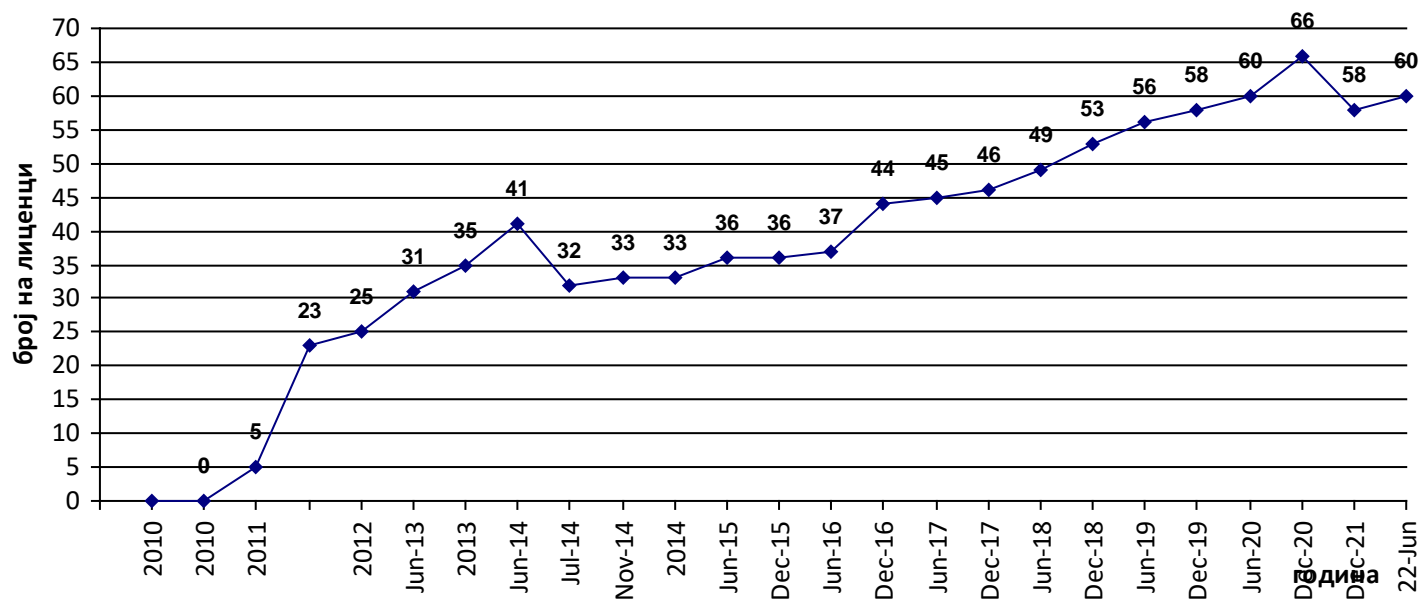
- Бекатон плочки – Фабрика Карпош АД Скопје;
- Клупи за седење – Општина Каропш;
- Поставување на систем за наводнување – ЈП Паркови и зеленило Скопје;
- Поставување и уредување на паркинг простор – Sweet Life Skopje

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



Графикон 1

Активни лиценци за управители



Графикон 2

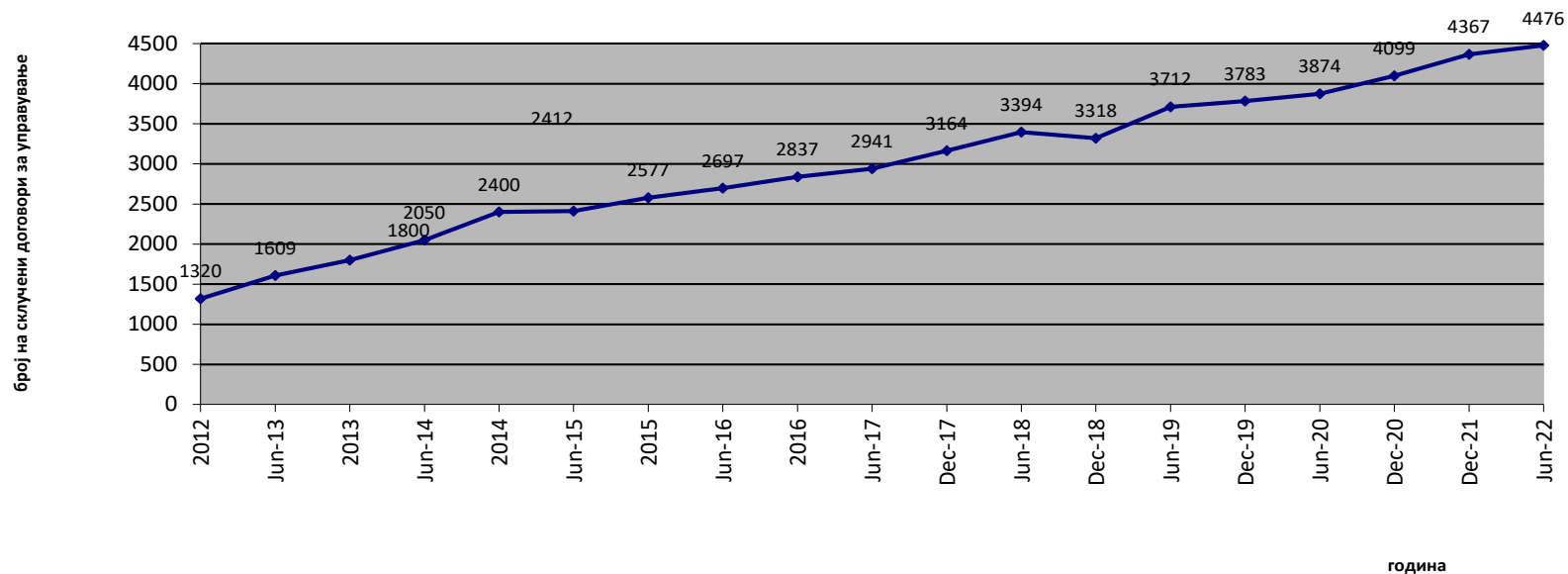
1.6. Во периодот од 2010 година до јуни 2022 година Регулаторната комисија за домување има донесено:

- Поради неисполнување на услови, донесени се вкупно **27 (дваесет и седум)** 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, **26 (дваесет и шест)** 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 **13 (тринаесет)** 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 **112 (сто и дванаесет)** правни лица од 2010 година до денес, во моментот во регистарот кој што го води Регулаторната комисија за домување активни се **60 (шеесет)** правни лица **(приказ графикон 2).**

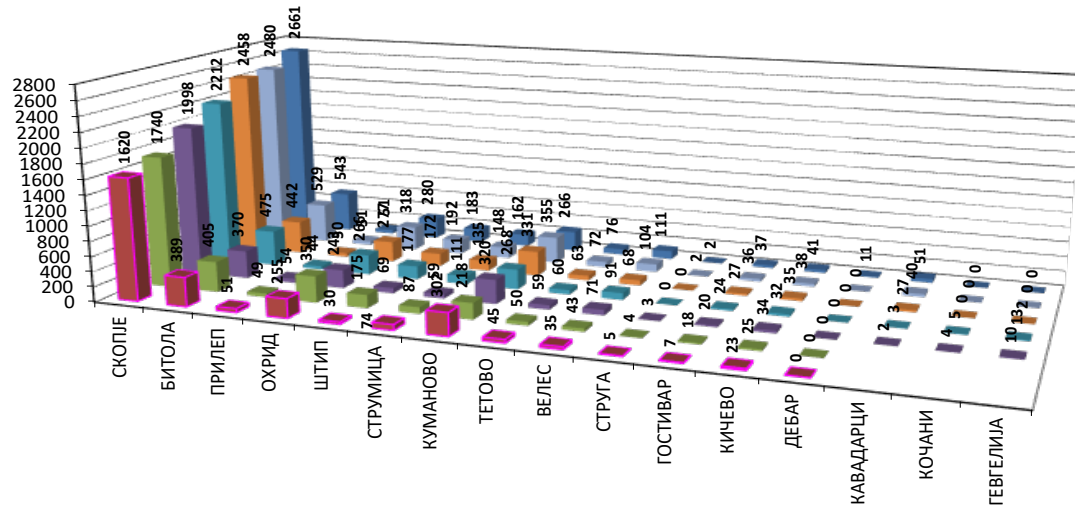
1.7. Во последните шест месеци има забележителен пораст на бројот на станбени згради кои се управувани од лиценцираните управители и нивниот број сега изнесува **4 476 (четири илјади четиристотини седумдесет и шест), со вкупно 104 380 (сто и четири илјади триста и осумдесет)** посебни делови односно станови и деловни простории. Исто така, забележан е пораст и на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории, за разлика од второ полугодие во 2021 година кога тој број изнесуваше **4 367 (четири илјади триста шеесет и седум)** станбени згради **со вкупно 103 826 (сто и три илјади осумстотини дваесет и шест)** 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

БРОЈ НА СКЛУЧЕНИ ДОГОВОРИ ПО ГРАДОВИ ОД 2016г. ДО ЈУНИ 2022г.



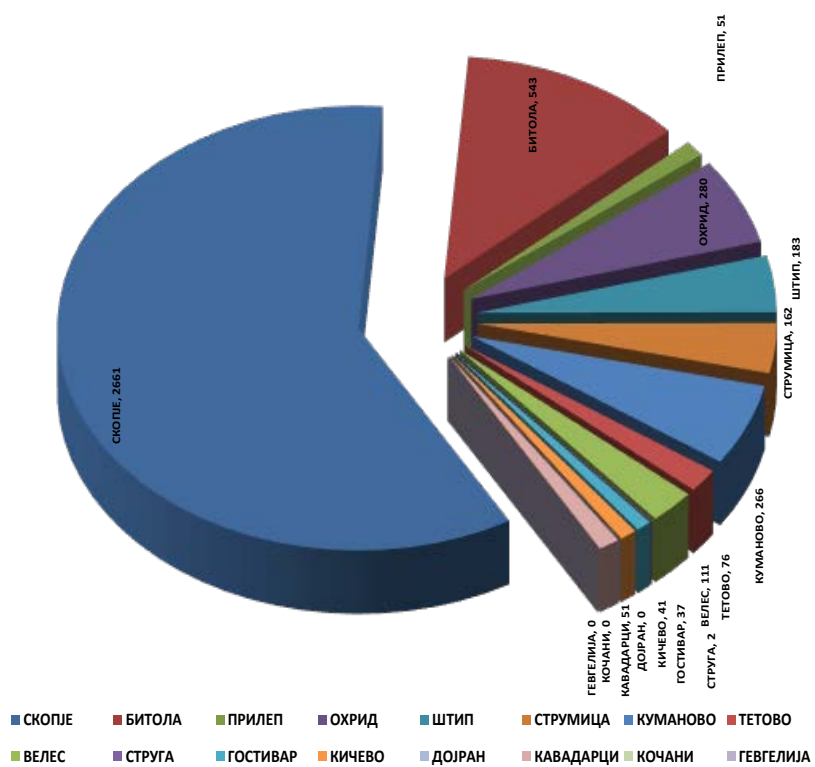
Графикон 4

1.8. Како што се гледа од **графикон број 4**, лиценцираните управители имаат склучено договори за управувачки услуги само во **16 (шеснаесет)** 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.

Во Скопје, Битола, Охрид, Куманово, Прилеп, Тетово, Кичево, Струмица, Кавадарци, Гостивар, Штип, Велес и Дебар, бројот на склучени договори во 2022 година во однос на второ полугодие во 2021 година **се зголемува**, додека пак во Гевгелија, Кочани и Дојран се намалува односно нема склучени договори.

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 јуни 2022г.



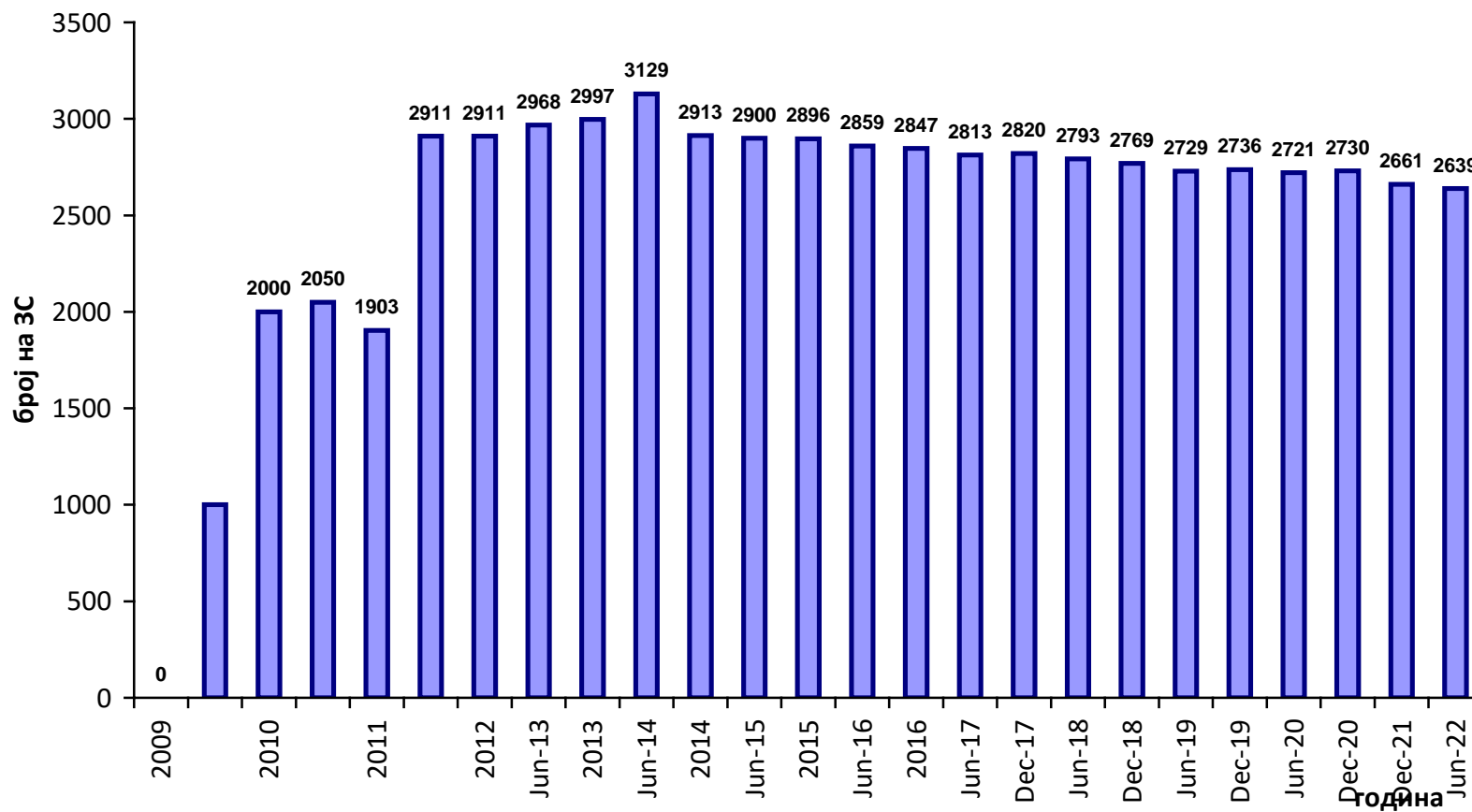
Графикон 5

1.9. Заклучно со јуни 2022 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, Куманово, Штип, Струмица и Охрид.

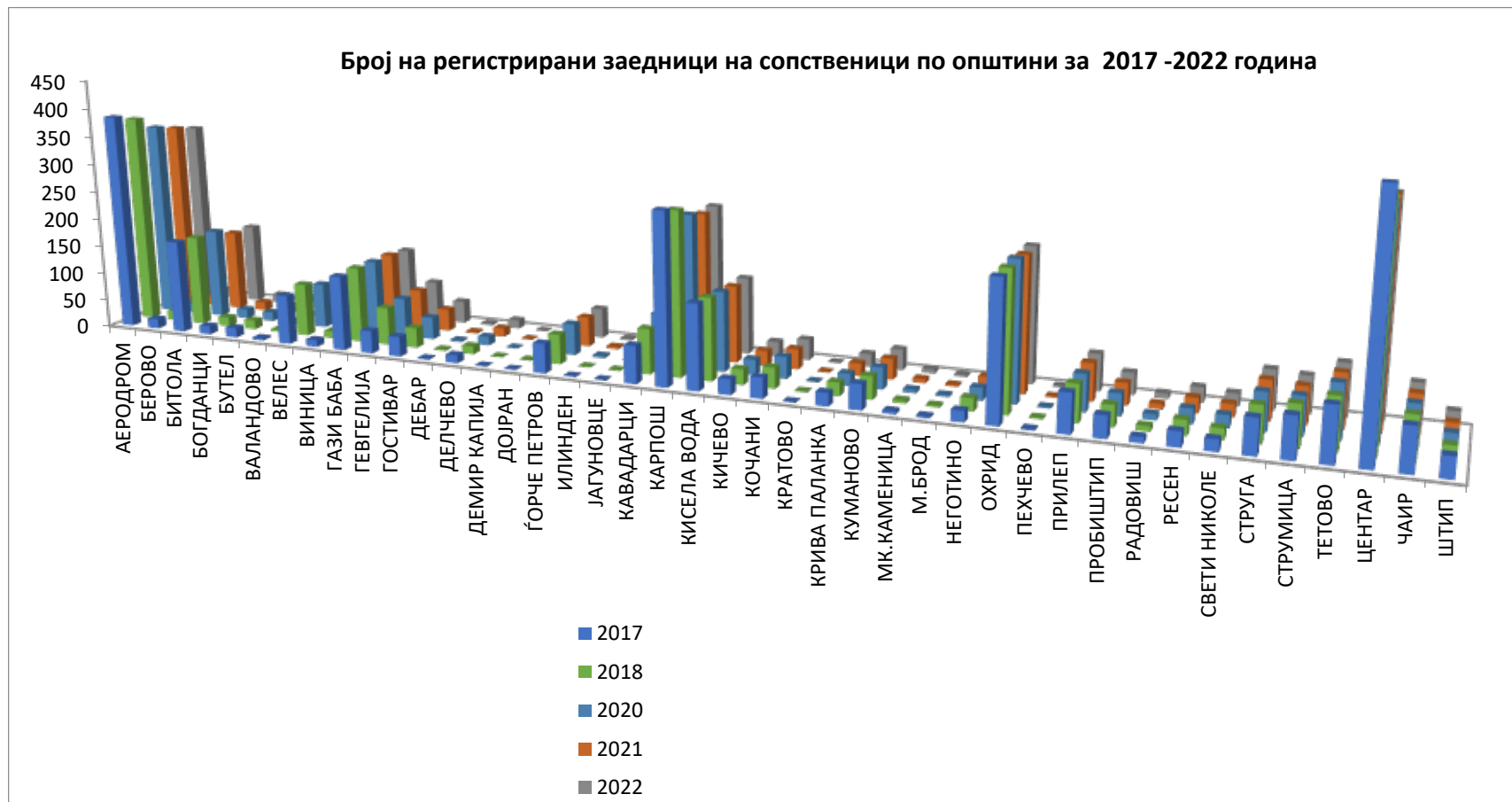
1.10. Во периодот од 01 јануари до 30 јуни 2022 година, забележан е пад на бројот на регистрирани заедници на сопственици. Според податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец јуни 2022 година има регистрирано вкупно **2 639 (две илјади шестотини триесет и девет)** заедници на сопственици. Зголемен е бројот на згаснати заедници на сопственици и истиот за овој период изнесува **46 (четириесет 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.

Регистрирани заедници на сопственици за период 2010 - 2022 година

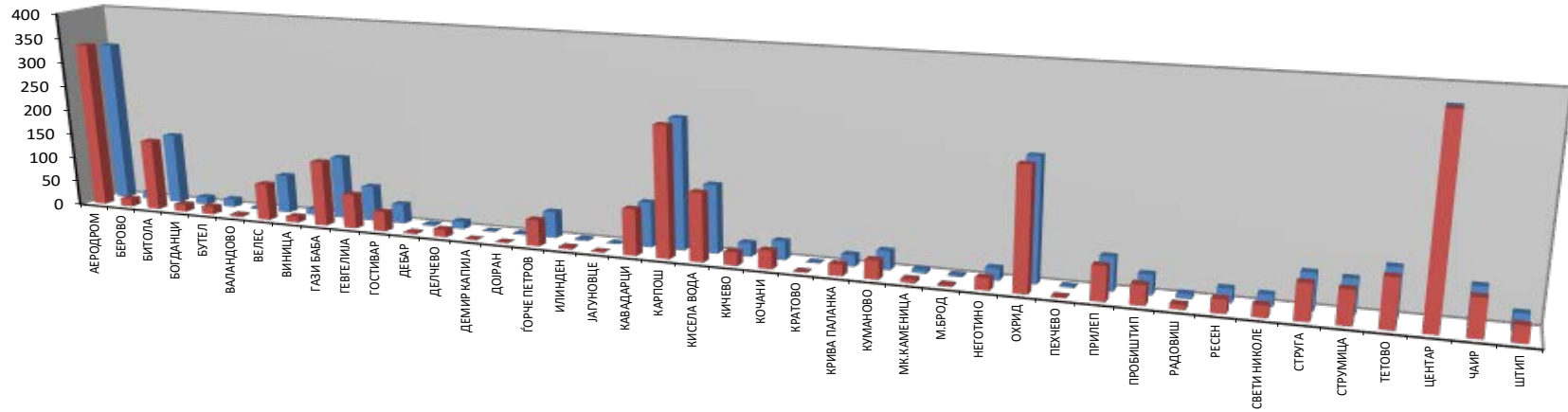


Графикон 6



Графикон 7

Број на регистрирани заедници на сопственици по општини заклучно со јуни 2022г..



Графикон 8

Најголем број на регистрирани заедници на сопственици е во општините на Град Скопје, како и Кавадарци, Тетово, Битола и Охрид. Во општините Валандово, Дебар, Демир Капија, Дојран, Илинден, Јегуновце, Кратово, 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 **7115 (седум илјади сто и петнаесет)**.

1.11. Регулаторната комисија за домување достави Предлог-мерка за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на градот Скопје.

Согласно Законот за домување кој е на сила од 2010 година, сопствениците на посебните делови на зградите се должни да определат управител или регистрираат заедница на сопственици, а градоначалниците на општините се должни да назначат општински инспектори за домување. Загрижува фактот што најголем дел од градоначалниците сè уште немаат назначено инспектори за домување, а и во тие општини каде што има назначено истите доволно не постапуваат согласно нивните законски обврски.

Регулаторната комисија за домување во овој извештаен период а според планот за работа ги посети поголем дел од Градоначалниците на поголемите урбани општини и вработени во општините, каде наиде на желба за добра соработка во иднина но и податоци дека ретко која од општините има востановено 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.

Регулаторната комисија за домување потсетува дека општинските инспектори за домување имаат законска обврска врз основа на Законот за домување да излезат на терен и доколку утврдат дека во некоја станбена, станбено-деловна или деловно-станбена зграда се уште нема регистрирано заедница на сопственици или нема ангажирано управител, можат и се должни да преземат иницијатива и да достават предлог до судот во одделот за вонпарнична постапка за донесување на одлука за назначување на принуден управител од страна на судот која ја заменува одлуката на сопствениците на посебни делови и договорот за заемни односи.

Врз основа на остварени средби и разговори има сознание дека ретко која од општините има востановено регистар на станбени згради и станови, како и регистар на управители на станбени згради, иако согласно Законот за домување имаат таква обврска.

За ангажирање на управители или формирање на заедници на сопственици, според искуството на Регулаторната комисија за домување, многу е важна улогата на Градоначалниците и општинските инспектори за домување, со цел поттикнување на

сопствениците на посебни делови да ангажираат управители или регистрираат заедници на сопственици.

Многу е важно општинските инспектори за домување да имаат поголема соработка со Регулаторната комисија за домување за постапување по Предлог-мерките и насоките кои се дадени. Погоре наведеното ја отежнува работата на лиценцираните управители, како и функционирањето на регистрираните заедници на сопственици. **Со назначување на инспектори за домување во сите општини** и нивно поголемо ангажирање околу примената на Законот за домување ќе се постигне целта за која што и истиот постои.

Регулаторната комисија за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје достави Предлог - мерки за доследно спроведување на Законот за домување, во која е прецизирано дека треба задолжително да назначат општински инспектор за домување.

Општ 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.

На барање на Регулаторната комисија за домување одржана е работна средба со Претседателката и членовите на Инспекциски совет.

Од страна на Инспекциски совет добиени се податоци дека во РСМ има вкупно **10 (десет)** лиценцирани инспектори за домување.

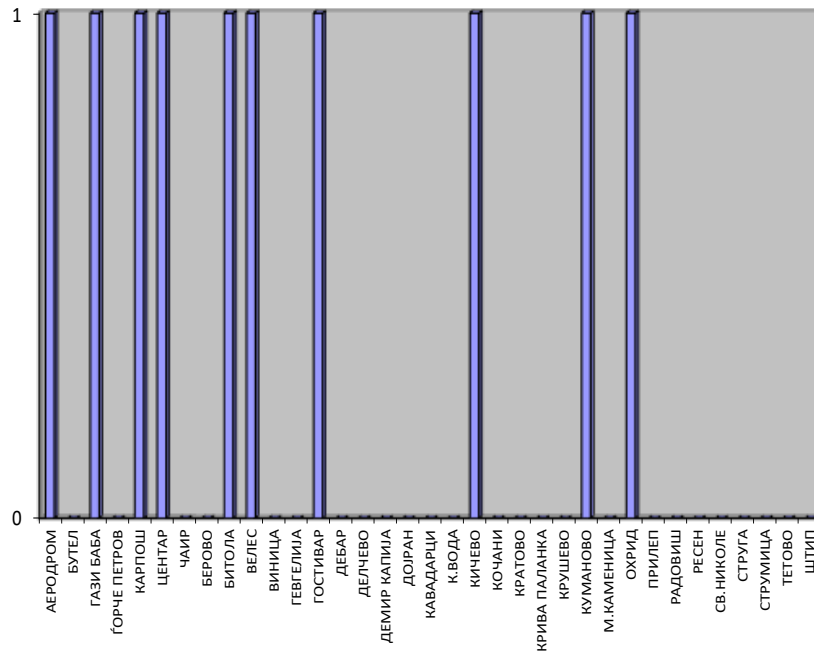
Подетално истото е прикажано во **графикон 9 и табелата број 7**.
Најголем број на општини немаат назначено инспектори за домување.

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.

Сите прибрани информации од општините и граѓаните се показател дека присутноста на терен од страна на општинските инспектори за домување е дури незабележителна односно општинските инспектори за домување не се доволно ангажирани во процесот на спроведување на Законот за домување.

Горенаведеното укажува на итна потреба од изменување и дополнување на Законот за домување, со цел ефективност и ефикасност на негова примена.

Инспектори за домување по општини



Графикон 9

Во Република Северна Македонија инспектори за домување кои имаат Лиценца за инспектор за домување се во општините: Центар, Аеродром, Карпош Гази Баба, Охрид, Битола, Куманово, Велес, Гостивар 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. Но не е доволно само да се има инспектор за домување во општината, туку повеќе од потребно е инспекторот за домување да излезе на терен и да провери кои згради се управувани од страна на лиценцирани управители или пак од страна на Заедници на сопственици. Ако зградите бидат управувани тогаш на многу поефикасен начин може да се пристапи во разрешувањето на проблемите со кои се соочуваат сопствениците на посебни деловно-станови.

1.12. На почеток на месец јуни 2022 година е извршена и периодична проверка на условите за поседување на лиценца на **59 (педесет и девет)** фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради и активно се занимаваат со дејноста. на **1 (едно)** правно лице не е извршена периодична проверка на условите за поседување на лиценца бидејќи истата е издадена во тековниот месец. 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 **58 (педесет и осум)** правни лица ги исполнуваат условите за поседување на лиценци за

управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, **1 (едно)** правно лице ја врати Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, од **2 (две)** правни лица се побарани дополнителни податоци.

Во лиценцираните фирми се вработени преку **1452 (илјада четиристотини педесет и две) 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. Регулаторната комисија за домување со работна група изработи Предлог - изменување и дополнување на Законот за домување во која учествуваа: Претседателот, членовите и Раководител на сектор за правни работи во Регулаторна комисија за домување, надворешен консултант - Професор од Правниот факултет Јустинијан Први и претставник од АД за Изградба и Стопанисување со Станбен и со Деловен простор од значење на Републиката-Скопје.

РКД донесе Одлука за усвојување на предлог текстот за измени и дополнување на Законот за домување и во почетокот на февруари го достави до Министерство за транспорт и врски.

По иницијатива на РКД во Министерство за транспорт и врски на 8 февруари е одржан прв работен состанок на кој е донесена одлука за формирање работна група за измени и дополнување на законот за домување врз основа на предложениот текст од РКД. На 29 Март 2022 година, Министерот за транспорт и врски донесе Решение за формирање на работна група, во која учествуваат: Регулаторна комисија за домување, Министерство за транспорт и врски, Министерство за труд и социјална политика, АД за Изградба и Стопанисување со Станбен и со Деловен простор од значење на Републиката-Скопје, Групација за домување и управување со станбен и деловен простор, Стопанска Комора на Република Северна Македонија и Хабитат. Претседавач на работната група е министерството за транспорт и врски. Првиот состанок на работната група е свикан и одржан на 26 Мај 2022 г. Од Мај до крајот на јуни работната група одржа вкупно 4 состаноци. Од ова може да се заклучи дека многу споро се работи на Предлог - изменување и дополнување на Законот за домување, предложен од Регулаторна комисија за домување.

РКД укажува на потреба на значително зголемување на динамикта на одржување состаноци на работната група но и со поголема ефикасност и ефективност, како и активно учество на сите институции кои имаат членови во работната група.

1.14. Во периодот за кој се подготвува овој Извештај, до Регулаторната комисија за домување, од страна на анонимни странки беше доставен фалсификуван документ од Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, за што Регулаторната комисија за домување ги презеде сите дејствија согласно позитивните законски прописи во Р.С. Македонија. Граѓаните беа информирани дека на територија на општините на град Скопје се појавуваат понуди за управување со станбени објекти од Правно лице кое не поседува Лиценца за вршење на дејностите на управување со станбени згради, издадена од Регулаторна комисија за домување. Информирањето беше преку соопштение

објавено на веб страната на Регулаторна комисија за домување, преку МИА, и други електронски и печатени медиуми.

Преку писмен допис беа информирани и општините во Град Скопје.

Исто така РКД ги извести и: Министерство за внатрешни работи - Сектор за внатрешни работи-Скопје-Единица за економски и компјутерски криминал, Инспекциски Совет, Државен трудов инспекторат и Државен Пазарен инспекторат, и побара согласно своите законски надлежности да ги пореземат сите потребни дејствија против правниот субјект.

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

- Организирани поединечни средби со Градоначалници;
- Организирани поединечни средби со вработени во општините;
- Работна средба со претседателот и членови на инспекциски совет;
- Работна средба со пратеници во Собранието на РСМ;
- Организирани поединечни средби со дел од управители;
- Поединечни средби со општински инспектори за домување;
- Групни средби со општински инспектори за домување;
- Организирани средби со (граѓани) сопственици на посебни делови;
- Организирани средби со претставници од Хабитат Македонија;
- Отварање на онлајн настанот од претседателот на РКД „Регистар на станови во РСМ“ подготвен од страна на Хабитат Македонија
- Онлајн форум EUROPE HOUSING FORUM;
- Работилница со Вишеградската група (Словачка, Унгарија и Полска)
- Проект за климатски промени заеднички настап со “Energy Conservation Foundation” Полска, Хабитат Македонија и Регулаторна Комисија за домување
- Организирана средба со претставник од Стопанска Комора на Република Северна Македонија и Претседателот на Групација за домување и управување со станбен и деловен простор;
- Работни средби со претставници на Министерство за транспорт и врски
- Студиска посета на Измир - Турција
- Студиска посета на Словачка

1.15. Во овој извештаен период Регулаторната комисија за домување имаше видео конференциски работни состаноци.

1.16. Во овој извештаен период Регулаторната комисија за домување имаше јавни седници.

1.17. Податоците на веб страната на Регулаторна комисија за домување 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

- Годишен план за јавни набавки во Регулаторната комисија за домување за 2022 година;

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

- Издадени **8 (осум)** лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено **1 (едно)** Решение за одземање на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесени **8 (осум)** Решенија за продолжување на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- **1 (едно)** Правно лице има вратено Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- На **4 (четири)** Правни лица им е истечен рокот на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Проверка на условите за поседување на лиценца на **59 (педесет и девет)** 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 Законот за домување.

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;
- 50 (педесет) Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценциран управител и сопственици на посебни делови;
- 42 (четириесет и две) Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценцирани управители;
- 49 (четириесет и девет) 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

- 27 (дваесет и седум) Известувања со 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;

- 7 (седум) Мислења до фирми кои поседуваат лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- 25 (дваесет и пет) Мислења до сопственици на посебни делови;
- 10 (десет) Мислења до општински инспектори за домување;
- 2 (две) барања за постапување до Министерство за финансии на РСМ - Управа за финансиска полиција;
- 3 (три) барања за постапување до Министерство за внатрешни работи - Сектор за внатрешни работи-Скопје - Единица за економски и компјутерски криминал;
- 1 (едно) барање за постапување до Инспекциски Совет
- 2 (две) барања за постапување до Државен трудов инспекторат
- 3 (три) барања за постапувања до Државен Пазарен инспекторат
- 2 (две) барања за постапување до Агенција за храна и ветринарство

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 04-07-2022 год.

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

- Мислење по Предлог - Програмата на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2022 година, до Министерство за транспорт и врски и Грнерален секретаријат на Влада на Република Северна Македонија;
- Мислење по Предлог - Програмата за изменување и дополнување на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2022 година, до Министерство за транспорт и врски и Грнерален секретаријат на Влада на Република Северна Македонија;

Претседател
М-р Зоран Маџовски

Број: 02-474/1
Дата: 11-07-2022 г.
Во Скопје

Изготвил: Јасмина Петреска
Розита Донева
Контролирал: 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 JANARI DERI 30 QERSHOR 2022

KORRIK 2022

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 aktiviteve**
- 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, datë 30 qershor 2021 dhe Vendimi për emërimin e 1 (një) anëtarit të Komisionit Rregullator për Banim, miratuar nga Kuvendi i Republikës së Maqedonisë së Veriut me nr. 08-3605/1, datë 29.07.2021.

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 treti** me radhë dhe i referohet periudhës 01.01.2022 deri më 30.06.2022.

Raporti që dorëzohet përmban një përmbledhje të punës së Komisionit Rregullator për Banim për periudhën 1 janar 2022 deri më 30 qershor 2022. 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. M-p Зоран Маџовски – Kryetar**
- 2. M-r Bashkim Alili – antar**
- 3. Зоран Павловски – antar**
- 4. Sead Liçina – antar**
- 5. Qemal Qamili – antar**

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 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:

13. Për punën e saj miraton statutin, rregullore dhe akte të tjera.
14. Kujdeset për plotësimin cilësor të nevojave banesore të popullsisë, në përputhje me standardet bashkëkohore për jetë cilësore, mbrojtjen e mjedisit dhe natyrës;
15. I paraqet propozim ministrit përgjegjës për punët e fushës së banimit dhe komunës për shumën 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.
16. Me kërkesën e qiramarrësit të banesës jofitimprurëse kontrollon shumën e qirasë jofitimprurëse nga neni 95 paragrafi (1) i Ligjit për banim;
17. Kryen kategorizimin e banesave dhe objekteve të banimit në përputhje me kriteret e përcaktuara nga neni 97 i Ligjit për banim;
18. Lëshon, vazhdon dhe tërheq licencat për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit dhe mban regjistrin e drejtuesve të objekteve të banimit;
19. Inicon nismën për sjelljen e ligjeve dhe rregulloreve të tjera në fushën e banimit;

20. 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;
21. 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;
22. Kryen kontrolle periodike të menaxherëve për plotësimin e kushteve në bazë të të cilave u është dhënë licenca;
23. 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.
24. 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 Informativë dhe Administratës në përputhje me rregulloret ligjore.

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 tre punëtorë, dy nga punonjësit e Komisionit Rregullator për Banim kanë fituar statusin e zyrtarit administrativ, dhe një person me statusin e personit ndihmës – teknik.

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 2022 për Komisionin Rregullator për Banim janë miratuar mjete financiare në vlerë prej 10.116.000,00 denarë. Në periudhën prej 01.01.2022 deri më 30.06.2022, nga ana e Ministrisë së Financave janë reduktuar 104.500,00 denarë dhe tani buxheti është 10.011.500,00 denarë. Nga mjetet e miratuara buxhetore, sipas qëllimit të tyre, 4.504.316,00 denarë janë shfrytëzuar për nevojat e Komisionit Rregullator për Banim ose 45%, përkatësisht:

- Zëri 401 - rroga bazë: nga gjithsej 6.132.000,00 denarë janë realizuar 2.540.531,00 ose 41%;
- Zëri 402 - kontribute për sigurime sociale: nga gjithsej 2.268.000,00 denarë, janë realizuar 988.671,00 denarë ose 44%;
- Zëri 420 - Shpenzime udhëtimi dhe ditore: nga gjithsej 176.000,00 denarë, janë realizuar 33.773,00 denarë ose 19%;
- Zëri 421 - për shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport: nga gjithsej 450.000,00 denarë janë realizuar 394.566,00 denarë ose 88%;
- Zëri 423 - për materiale dhe inventar të imët: nga gjithsej 80.000,00 denarë janë realizuar 29.221,00 denarë ose 37%;
- Zëri 424 - riparime dhe mirëmbajtje të vazhdueshme: nga gjithsej 60.000,00 denarë janë realizuar 55.417,00 denarë ose 92%;
- Zëri 425 - Shërbime kontraktuale: nga gjithsej 410.000,00 denarë janë realizuar 176.790,00 denarë ose 43%;
- Zëri 426 - Shpenzime tjera rrjedhëse: nga gjithsej 100.000,00 denarë janë realizuar 47.978,00 denarë ose 48%;
- Zëri 480 - blerje e pajisjeve dhe makinerive: nga gjithsej 235.500,00 denarë janë realizuar 225.369,00 denarë ose 97%;
- Zëri 485 - investim i mjeteve jofinanciare: nga gjithsej 100.000,00 denarë janë realizuar 12.000,00 denarë ose 12%;

Përqindja e mjeteve të realizuara përfundimisht me 30 qershor 2022 është 45%.

(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		10 011 500,00	4 504 316,00	45%	55%
1.	Rroga bazë	401	6 132 000,00	2 540 531,00	41%	59%
2.	Kontribute për sigurime sociale	402	2 268 000,00	988 671 ,00	44%	56%
3.	Shpezime udhëtimi dhe ditore	420	176 000,00	33 773,00	19%	81%
4.	Shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport	421	450 000,00	395 566,00	88%	12%
5.	Materijale dhe inventar i imët	423	80 000,00	29 221,00	37%	63%
6.	Riparime dhe mirëmbajtje e vazhdueshme	424	60 000,00	55 417,00	92%	8%
7.	Shërbime kontraktuale	425	410 000,00	176 790,00	43%	57%
8.	Shërbime tjera rrjedhëse	426	100 000,00	47 978,00	48%	52%
9.	Blerje e pajisjeve dhe maqinerive	480	235 500,00	225 369,00	97%	3%
10.	Investim i mjeteve jofinanciare	485	100 000,00	12 000,00	12%	88%
	Gjithsej		10 011 500,00	4 504 316,00	45%	55%

Në Buxhetin e Republikës së Maqedonisë së Veriut deri në vitin 2022 për Komisionin Rregullator për Banim në llogarinë e të hyrave janë miratuar mjete në vlerë prej 1.000.000,00 denarë, nga të cilat deri më 30.06.2022 mjetet e realizuara janë në shumë prej 73.618,00. denarë.

Përqindja e mjeteve të realizuara deri më 30 qershor 2022 është 7%. (trego tabelën 2)

- Zëri 421 - për shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport: nga gjithsej 500.000,00 denarë janë realizuar 0.00 denarë ose 0%;
- Zëri 424 - riparime dhe mirëmbajtje të vazhdueshme: nga gjithsej 100.000,00 denarë janë realizuar 73.618,00 denarë ose 74%;
- Zëri 425 - Shërbime kontraktuale: nga gjithsej 400.000,00 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		1.000.000,00	73 618,00	7%	93%
1.	Shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport	421	500.000,00	0,00	0%	100%
2.	Shërbime kontraktuale	425	400.000,00	0,00	0%	100%
3.	Riparime dhe mirëmbajtje e vazhdueshme	424	100.000,00	73 618,00	74%	26%
	Gjithsej		1.000.000,00	73 618,00	7%	93%

1. Gjatë muajit Prill 2022, në bazë të Planit Vjetor për Prokurim Publik në Komisionin Rregullator për Banim, është kryer prokurimi publik i mallrave - Prokurimi i kompjuterëve personalë, laptopëve dhe printerëve për nevojat e Komisionit Rregullator për Banim, përmes platformës e E-Tregu – Byroja e Prokurimeve Publike të Republikës së Maqedonisë së Veriut.
2. Qeveria e Republikës së Maqedonisë së Veriut më 1 shkurt 2022 ka miratuar Vendim për dhënien e pëlqimit të Aktvendimit për dhënjen e sendit të konfiskuar me aktgjykim të formës së prerë Komisionit Rregullator për Banim të regjistruar me nr.41-42/5, me çka me Aktvendimin për dhënjen e sendit të konfiskuar me aktgjykim të formës së prerë me numër ark. 09-483/2 të datës 17.12.2021, të miratuar nga Agjencia për Menaxhimin e Pasurisë së Konfiskuar të RMV-së, Komisionit Rregullator për Banim i është caktuar një mjet motorik pasagjerësh - pa kompensim.

IV. AKTIVITETE TË REALIZUARA

a. Pasqyra e aktiviteteve

1.1. Në periudhën nga 01 janar deri 30 qershor të vitit 2022, Komisioni Rregullator për Banim ka mbajtur **18 (tetëmbëdhjetë)** seanca të rregullta dhe më shumë seanca konsultative.

Në periudhën që mbulon ky raport, Komisioni Rregullator për Banim ka pranuar **205 (dyqind e pesë)** kërkesa për ndërmjetësim në kontestet ndërmjet menaxherëve, kryetarëve të bashkësive të pronarëve dhe pronarëve të pjesëve të veçanta, kërkesa për mendim. Prej tyre, **70 (shtatëdhjetë)** 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 njejtat u janë dorëzuar palëve të përfshira.

1.2. Aktivitetet e Komisionit Rregullator për Banim në periudhën nga 01 janar deri 30 qershor 2022:

- Janë lëshuar **8 (tetë)** Licenca për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit;
- Miratoi Aktvendim për **8 (tetë)** persona juridikë për vazhdimin e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;

- Miratimi i Aktvendim për **1 (një)** personi juridik për tërheqjen e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- **1 (një)** person juridik ka kthyer licencën e Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore për shkak të mos kryerjes së veprimtarisë;
- Për **4 (katër)** persona juridikë ka skaduar afati i vlefshmërisë së Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit;

Përfundimisht me datën 30.06.2022 me veprimtarinë e menaxhimit të objekteve banesore aktivisht merren **60 (gjashtëdhjetë)** persona juridik. (Grafikoni 1)

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

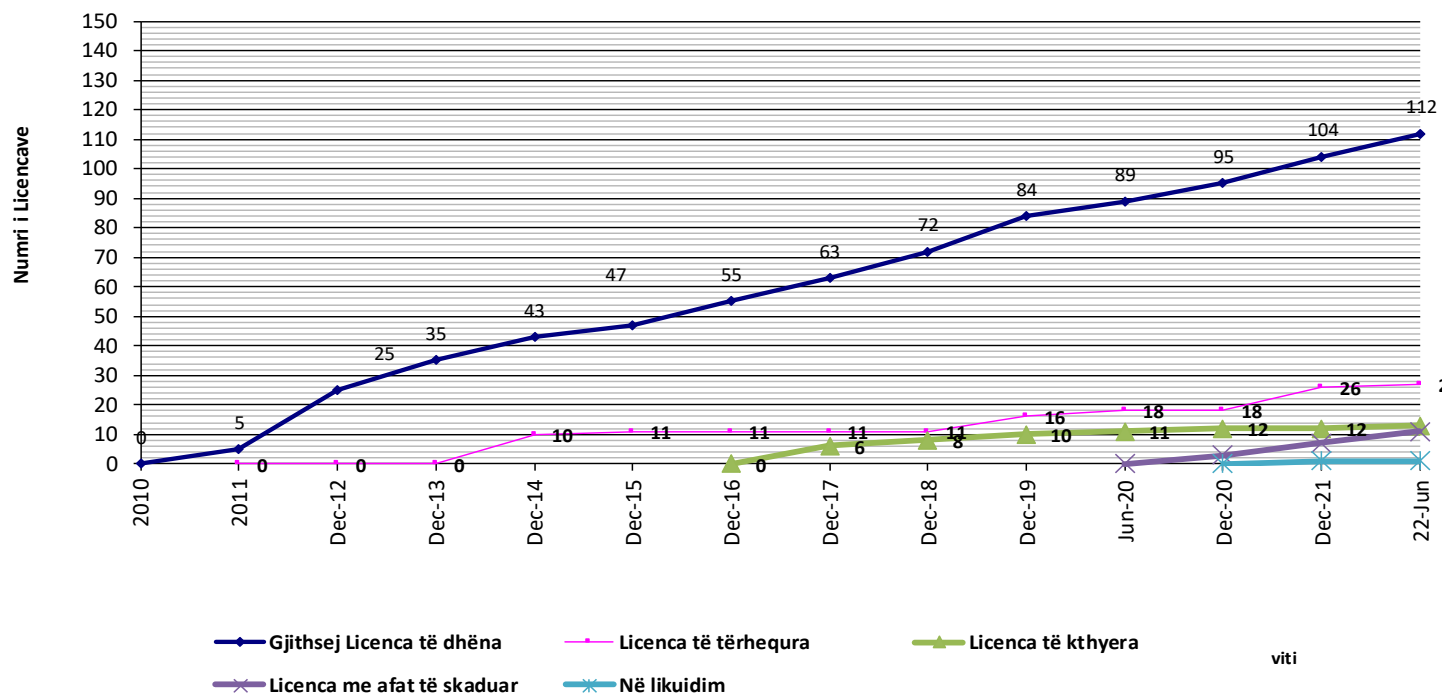
1.4. Në kuadër të komunikimit me qytetarët dhe publikun, Komisioni Rregullator për Banim ka një bashkëpunim të gjatë dhe të shkëlqyer me median elektronike dhe të shkruar.

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. Gjithashtu, Komisioni Rregullator për Banim bashkëpunon me Radion Evropa e Lirë.

1.6. Donacionet e siguruara për rregullimin e oborrit të Komisionit Rregullator për Banim:

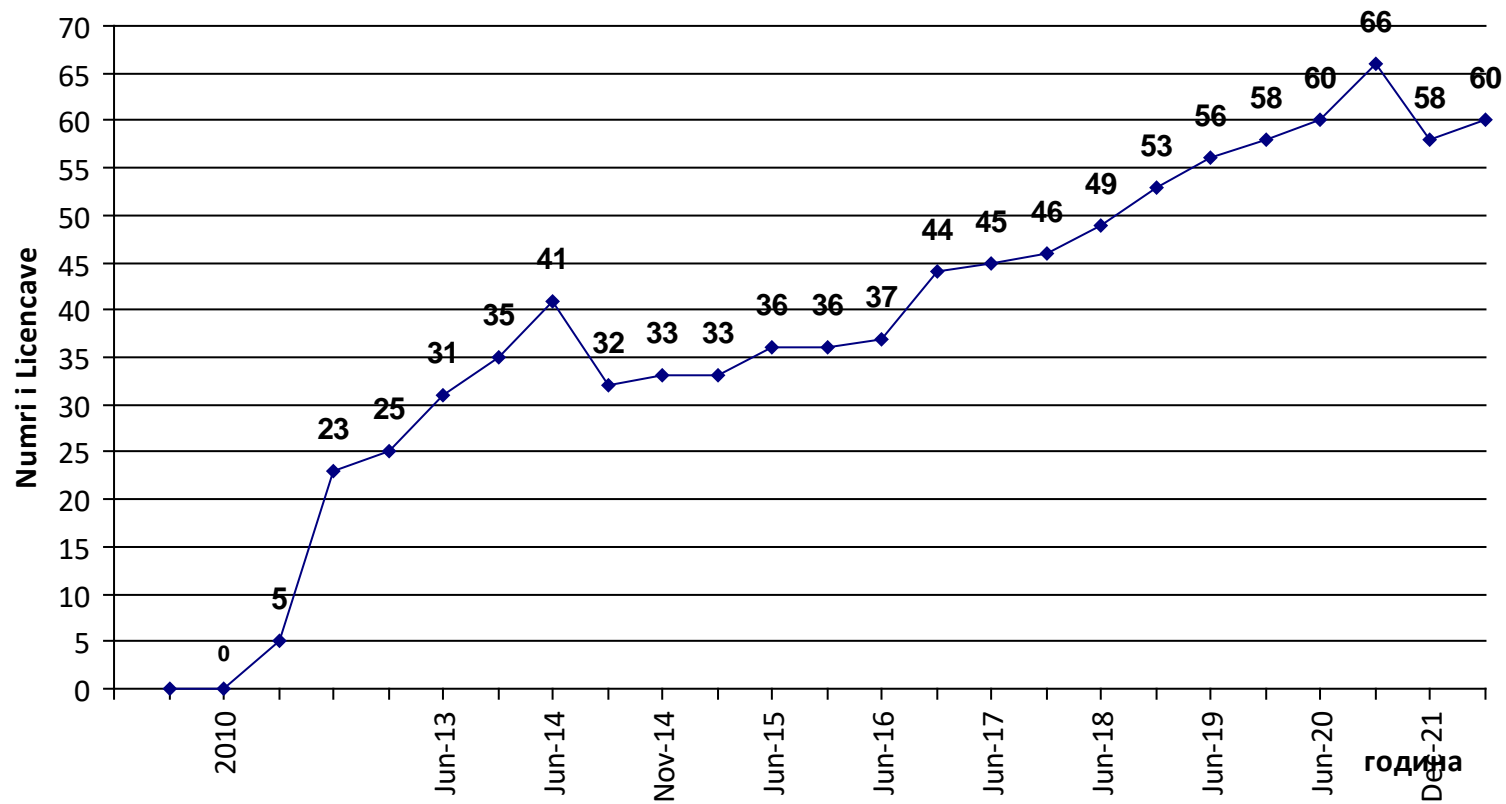
- Pllaka Bekaton - Fabrika Karposh SHA Shkup;
- Stola për ulje - Komuna Karposh;
- Vendosja e sistemit për ujitje – NP Parqe dhe Gjelbërime Shkup;
- Montimi dhe rregullimi i parkingut – Sweet Life Shkup

Licenca të Menaxherëve të dhëna, të tërhequra dhe të kthyera me afat të skaduar



Grafikon 1

LICENCA AKTIVE TË MENAXHERËVE



Grafikon 2

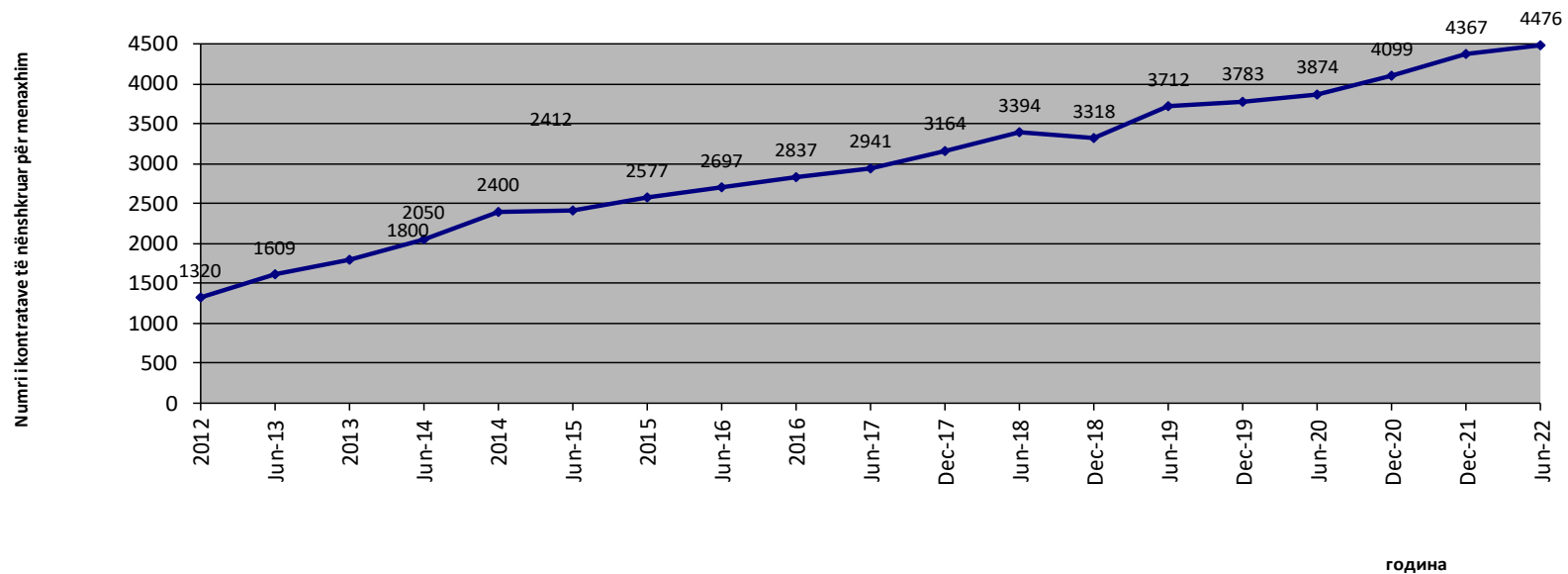
1.6. Në periudhën nga viti 2010 deri në qershor 2022 Komisioni Rregullator ka miratuar:

- Për shkak të mosplotësimit të kushteve, janë miratuar gjithsej **27 (njëzet e shtatë)** 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, **26 (njëzet e gjashtë)** 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 **13 (trembëdhjetë)** 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 **112 (një qind e dymbëdhjetë)** persona juridik nga viti 2010 deri sot, në këto momente në Regjistrin që e mban Komisioni Rregullator për Banim aktive janë **60 (gjashtëdhjetë)** persona juridik. (grafiku 2).

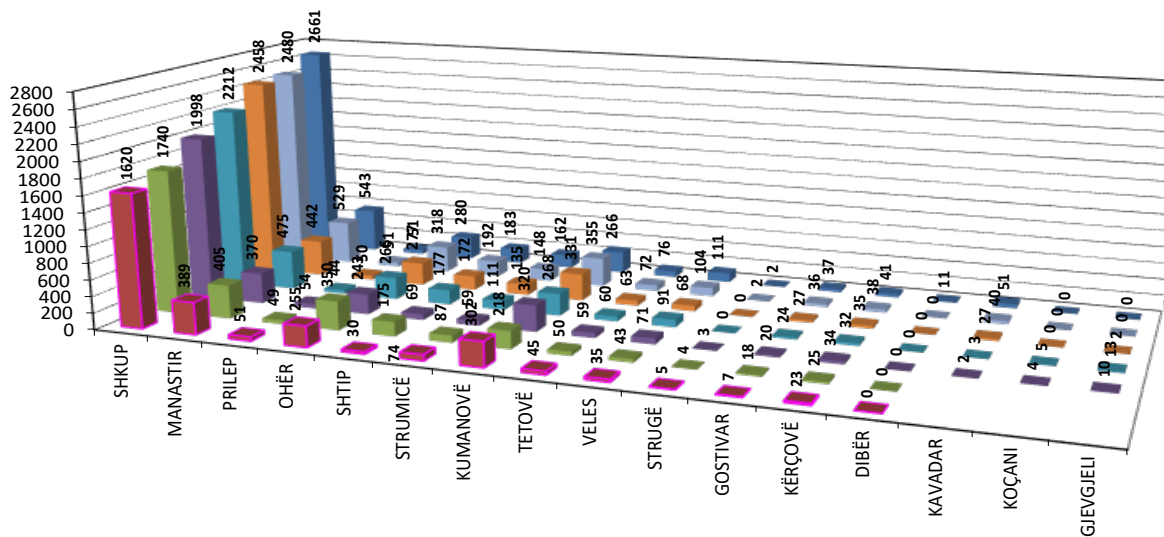
1.7. Në gjashtë muajt e fundit është shënuar një rritje e dukshme e numrit të objekteve banesore që administrohen nga menaxherë të licencuar dhe numri i tyre tani është **4 476 (katër mijë e katërqind e shtatëdhjetë e gjashtë)**, me një total prej **104 380 (njëqind dhe katër mijë e treqind e tetëdhjetë)** 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 dytë i vitit 2021, kur ky numër ishte **4 367 (katër mijë e treqind e gjashtëdhjetë e shtatë)** ndërtesa banesore, me gjithsej **103826. (njëqind e tre mijë e tetëqind e njëzet e gjashtë)** 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

NUMRI I KONTRATAVE TË LIDHURA NËPËR QYTETE NGA VITI 2016 DERI QERSHOR 2022



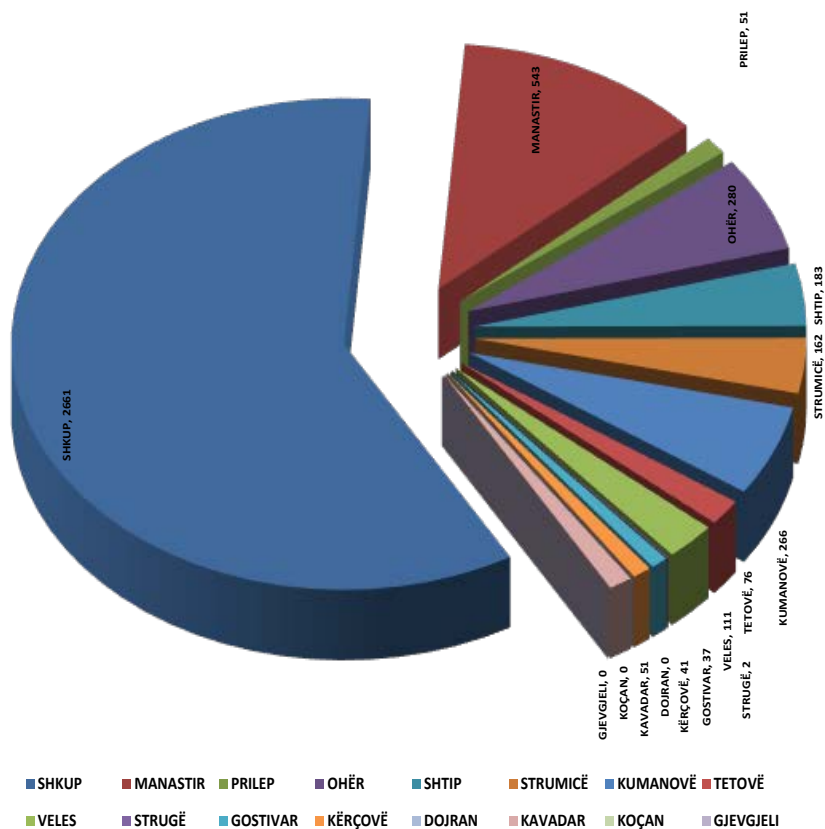
Grafikoni 4

1.8. Siç shihet nga **grafiku numër 4**, Menaxherët e licencuar kanë lidhur kontrata për shërbime menaxhimi vetëm në **16 (gjashtëmbëdhjetë)** qytete, ndaj për këto arsye pritshmëritë e interesit të subjekteve juridike për marrjen e licencave drejtuese për kryerjen e veprimtarisë së administrimit të ndërtesave të banimit janë reale për të vazhduar edhe në periudhën e ardhshme.

Në Shkup, Manastir, Ohër, Kumanovë, Prilep, Tetovë, Kërçovë, Strumicë, Kavadar, Gostivar, Shtip, Veles dhe Dibër, numri i kontratave të lidhura në vitin 2022 krahasuar me gjysmën e dytë të vitit 2021 është në rritje, ndërsa në Gjevgjeli, Koçan dhe Dojran është në rënie, gjegjësisht nuk ka kontrata të nënshkuara.

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 rena dakord.

**Numri i kontratave të lidhura për shërbime menaxheriale me menaxherë të licencuar
 nëpër qytete deri në qershor 2022**



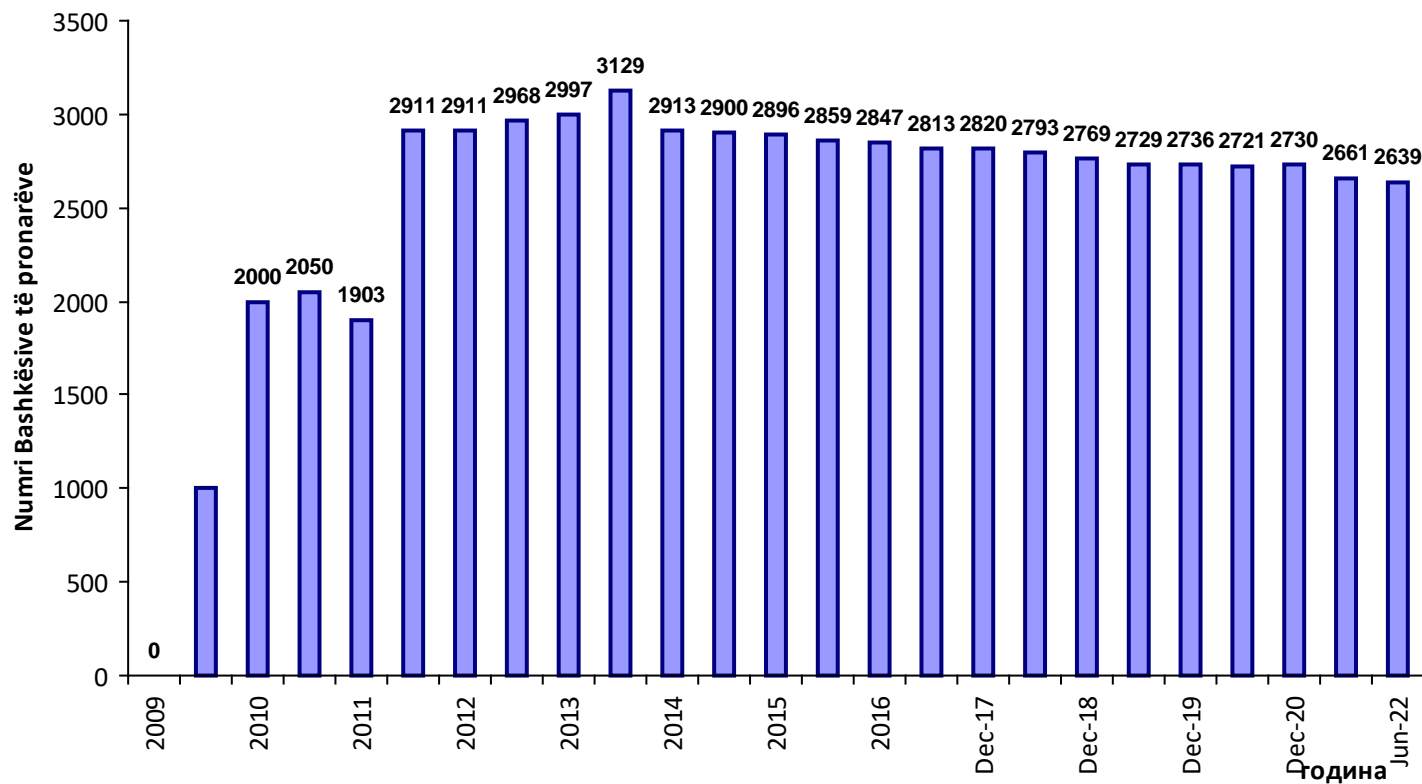
Grafikoni 5

1.9. Deri në qershor 2022, 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 dhe Ohër.

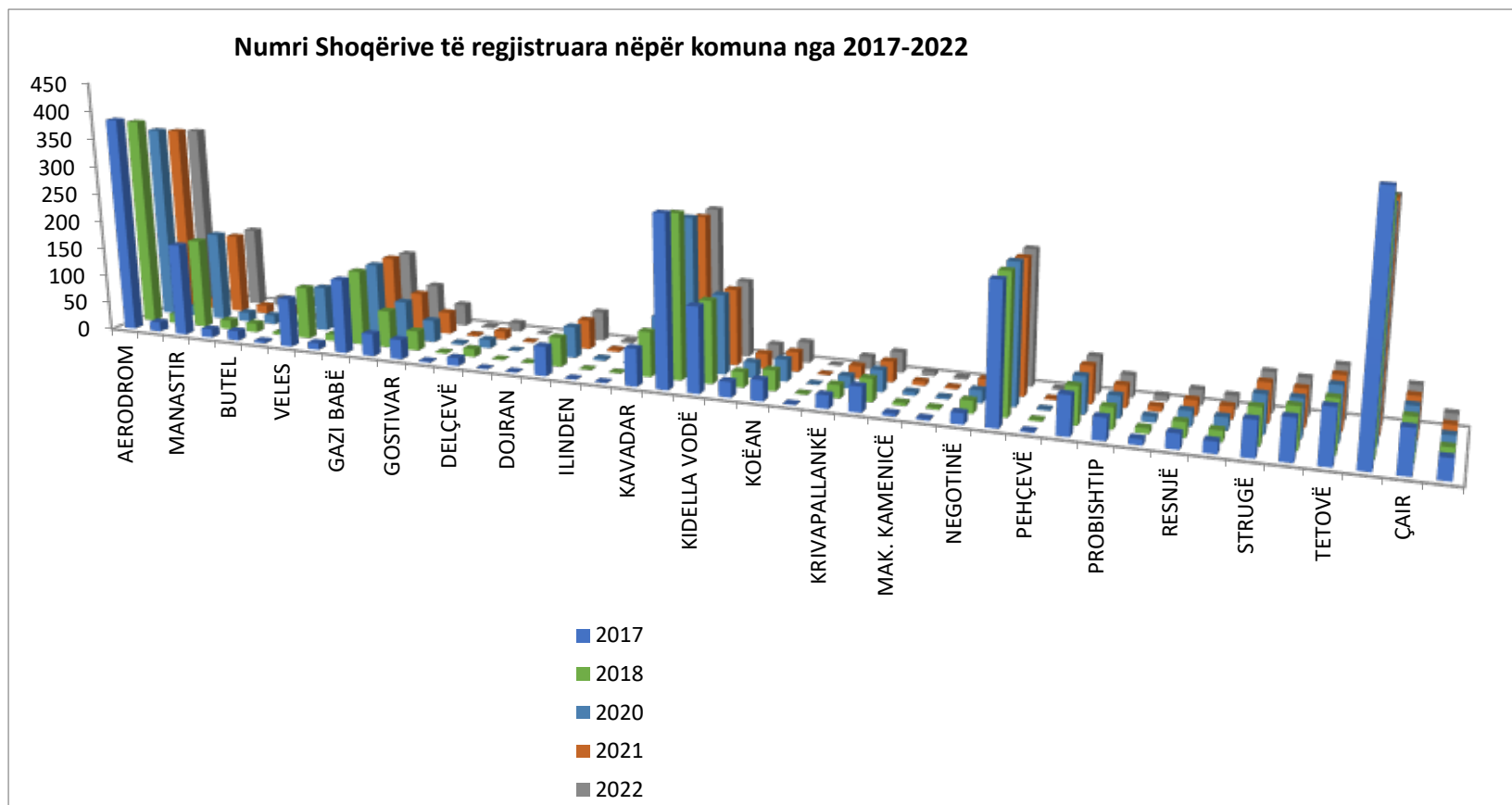
1.10. Në periudhën nga 1 janari deri më 30 qershor 2022, është vërejtur një rënie e numrit të bashkësive të regjistruara të pronarëve. Sipas të dhënave të marra nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut, deri në mesin e qershorit 2022 janë regjistruar gjithsej **2639 (dy mijë e gjashtëqind e tridhjetë e nëntë)** bashkësi të pronarëve. Numri i bashkësive të pronarëve të shuara është rritur dhe për këtë periudhë është **46 (dyzet 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.

Bashkësi të regjistruara të pronarëve për periudhën 2010 - 2022

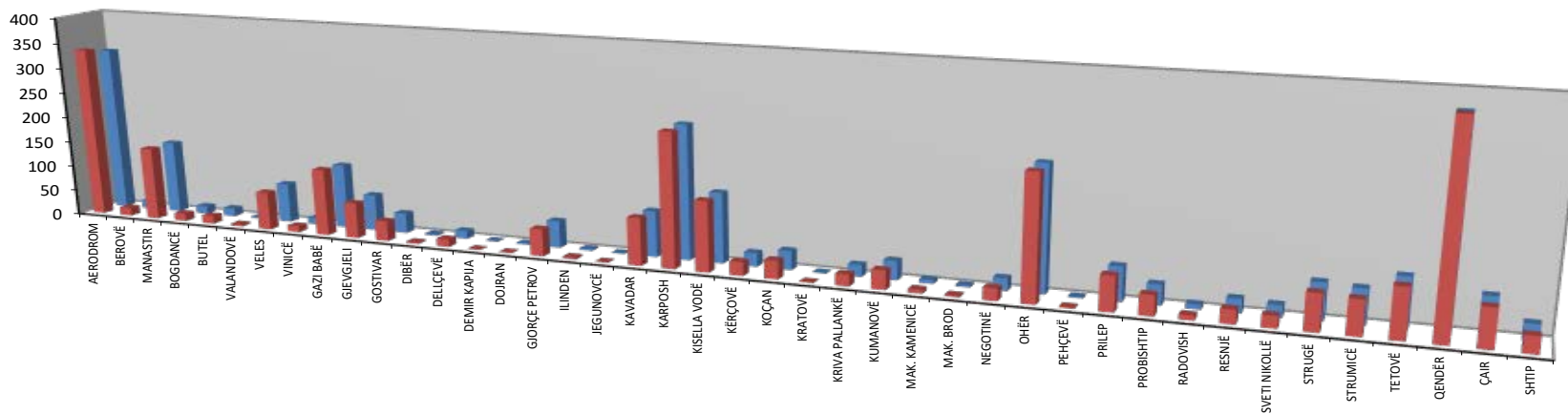


Grafikoni 6



Grafikoni7

Numri i Shoqërive të regjistruara të pronarëve nëpër komuna deri në qershor 2022



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, 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 administrohen nga një menaxher ose një komunitet pronarësh është **7115 (shtatë mijë e njëqind e pesëmbëdhjetë)**.

1.11. Komisioni Rregullator për Banim, kryetarëve të komunave dhe komunave të qytetit të Shkupit, u ka dorëzuar Propozim-Masë për zbatimin e Ligjit për banim.

Sipas Ligjit për banim, i cili ka hyrë në fuqi që nga viti 2010, pronarët e pjesëve të veçanta të objekteve janë të obliguar të caktojnë menaxher ose të regjistrojnë një bashkësi të pronarëve, ndërsa kryetarët e komunave janë të obliguar të caktojnë inspektorë komunalë për banim. Shqetësues është fakti se shumica e kryetarëve të komunave ende nuk kanë emëruar inspektorë për banim, ndërkaq edhe në komunat ku janë emëruar nuk veprojnë mjaftueshëm sipas detyrimeve të tyre ligjore.

Komisioni rregullativ për banim në këtë periudhë raportuese dhe sipas planit të punës ka vizituar shumicën e kryetarëve të komunave më të mëdha urbane dhe punonjësit e komunave, 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 Rregullativ 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 banesave.

Komisioni Rregullator për Banim rikujton se inspektorët komunalë të banesave kanë obligim ligjor në bazë të Ligjit për banim të dalin në terren dhe nëse konstatojnë se në një objekt banesor, banesor-afarist apo afarist-banesor nuk ka ende të regjistruar asnjë shoqëri të pronarëve ose nuk është angazhuar asnjë menaxher i licencuar, mund dhe janë të detyruar të marrin iniciativën dhe t'i paraqesin gjykatës në departamentin e procedurës jashtëkontestimore propozim për marrjen e vendimit për emërimin e menaxherit të detyruar nga gjykata, i cili zëvendëson vendimin e pronarët të pjesëve të veçanta dhe marrëveshjen e marrëdhënieve të ndërsjella.

Nga takimet dhe bisedat bëhet e ditur se rrallë kush nga komunat ka krijuar një regjistër të objekteve të banimit dhe banesave, si dhe një regjistër të menaxherëve të objekteve të banimit, ndonëse sipas Ligjit për Banim e kanë një detyrim të tillë.

Sipas përvojës së Komisionit Rregullativ të Banesave, roli i kryetarëve të komunave dhe inspektorëve komunalë të banesave është shumë i rëndësishëm për angazhimin e menaxherëve apo formimin e bashkësisë së pronarëve, në mënyrë që të inkurajohen pronarët e pjesëve të veçanta që të angazhojnë menaxherë apo të regjistrojnë bashkësi të pronarëve.

Është shumë e rëndësishme që inspektorët komunalë të banesave të kenë bashkëpunim më të madh me Komisionin Rregullator për Banim për të vepruar sipas masave të propozuara dhe udhëzimeve që janë dhënë. E sipër përmendura e vështirëson

punën e menaxherëve të licencuar, si dhe funksionimin e bashkësive të regjistruara të pronarëve. Me emërimin e inspektorëve të banimit në të gjitha komunat dhe përfshirjen e tyre më të madhe në zbatimin e Ligjit për banim do të arrihet qëllimi për të cilin ekziston.

Është shumë e rëndësishme që inspektorët komunalë të banesave të kenë bashkëpunim më të madh me Komisionin Rregullator për Banim për të vepruar sipas masave të propozuara dhe udhëzimeve që janë dhënë. Sa më sipër e vështirëson punën e drejtuesve të licencuar, si dhe funksionimin e komuniteteve të regjistruara të pronarëve. **Me emërimin e inspektorëve të banimit në të gjitha komunat** dhe përfshirjen e tyre më të madhe në zbatimin e Ligjit për banim do të arrihet qëllimi për të cilin ekziston.

Komisioni Rregullator për Banim, kryetarëve të komunave dhe komunave të Qytetit të Shkupit, u ka dorëzuar Propozim-masa për zbatimin konsekuent të Ligjit për banim, në të cilin specifikohet se detyrimisht duhet të emrojnë inspektor komunal për banim.

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.

Me kërkesë të Komisionit Rregullator për Banim është mbajtur takim pune me kryetarin dhe anëtarët e Këshillit Inspektues.

Nga ana e Këshilli Inspektues janë marrë të dhëna se në RMV janë gjithsej 10 (dhjetë) inspektorë të licencuar për banim.

E njëjta gjë është paraqitur më në detaje në **grafikun 9 dhe në tabelën numër 7.**

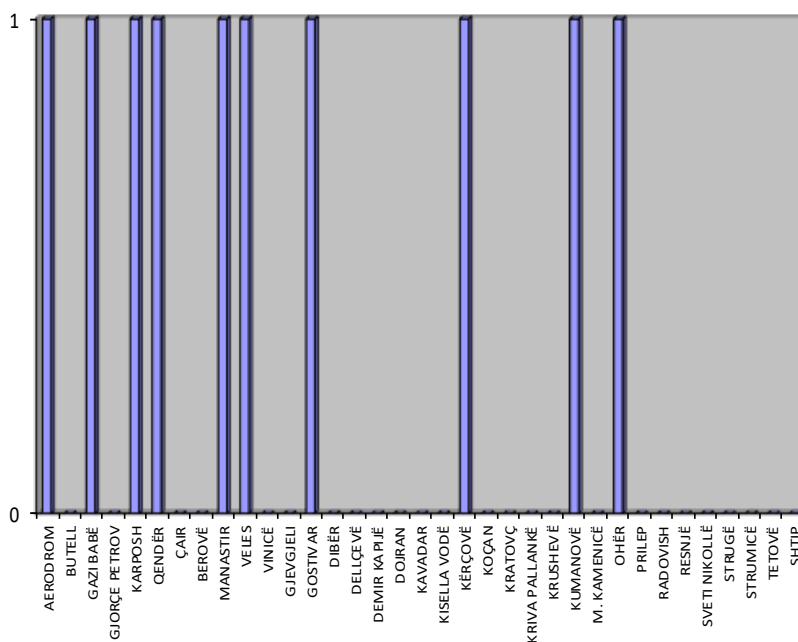
Numri më i madh i komunave nuk kanë emëruar inspektorë për banim.

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.

Të gjitha informatat e mbledhura nga komunat dhe qytetarët janë tregues se prezenca në terren nga inspektorët komunalë për banim është edhe e pavërejtur, gjegjësisht inspektorët komunalë për banim nuk janë mjaftueshëm të angazhuar në procesin e zbatimit të Ligjit për banim.

E sipër përmendura tregojnë nevojën urgjente të ndryshimit dhe plotësimit të Ligjit për banim, me qëllim të efektivitetit dhe efikasitetit në zbatimin e tij.

Inspektorë për banim nëpër komuna



Grafikoni 9

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, Ohër, Manastir, Kumanovë, Veles, Gostivar dhe Kërçovë.

Në të gjitha komunat e tjera që kanë objekte banesore-afariste, afariste-banesore dhe/ose banesore, nuk kanë inspektorë për banim. Fakti që ka mungesë të inspektorëve të banimit në komunat në RMV-së është më se i dukshëm. Por nuk mjafton vetëm të ketë komuna inspektor të banimit, por është më se e nevojshme që inspektor i banimit të dalë në terren dhe të kontrollojë se cilat objekte menaxhohen nga menaxherë të licencuar apo nga Bashkësi të Pronarëve. Nëse ndërtesat menaxhohen, atëherë në mënyrë më efikase mund të qasemi zgjidhjes së problemeve me të cilat përballen pronarët e pjesëve të veçanta -banesave.

1.12. Në fillim të muajit qershor 2022, u krye një kontroll periodik i kushteve për posedim të licencës të **59 (pesëdhjetë e nëntë)** 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. **1 (një)** person juridik nuk është kontrolluar periodikisht për kushtet e posedimit të licencës sepse është lëshuar në muajin aktual. Në bazë të dispozitave 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 **58 (pesëdhjetë e tetë)** subjektet juridike i plotësojnë kushtet për mbajtjen e licencave për menaxher për kryerjen e

veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, **1 (një)** person juridik e ka kthyer Licencën menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, nga **2 (dy)** subjektet juridike janë kërkuar të dhëna shtesë.

Mbi **1452 (një mijë e katërqind e pesëdhjetë e dy)** persona janë të punësuar në kompanitë e licencuara, 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. Komisioni Rregullator për Banim me grup punues përgatiti Propozim - ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit për banim, në të cilin morën pjesë: Kryetari, anëtarët dhe Udhëheqësi i Departamentit për Çështje Juridike në Komisionin Rregullator për Banim, Konsulenti i jashtëm - Profesor nga Fakulteti Juridik Justinian Parë dhe përfaqësues nga SHA për Ndërtim dhe Menaxhim të Hapësirave Banesore dhe Afariste me Rëndësi për Republikën - Shkup.

KRRB ka marrë Vendim për miratimin e tekstit të propozuar për ndryshime dhe plotësime në Ligjin për banim dhe e ka dorëzuar në Ministrinë e Transportit dhe Lidhjeve në fillim të shkurtit.

Me iniciativë të KRRB-së, më 8 shkurt është mbajtur takimi i parë punues në Ministrinë e Transportit dhe Lidhjeve, në të cilën është marrë vendim për formimin e grupit punues për ndryshime dhe plotësime në Ligjin për Banim në bazë të tekstit të propozuar nga KRRB-së. Më 29 mars 2022, Ministri i Transportit dhe Lidhjeve ka miratuar Aktvendim për formimin e grupit punues, në të cilin marrin pjesë: Komisioni Rregullator për Banim, Ministria e Transportit dhe Lidhjeve, Ministria e Punës dhe Politikës Sociale, SHA për Ndërtim dhe Menaxhim të Hapësirave Banesore dhe Afariste me Rëndësi për Republikën - Shkup, Grupacioni për banim dhe menaxhim me hapësira banesore dhe afariste, Oda Ekonomike e Republikës së Maqedonisë së Veriut dhe Habitat. Grupi i punës kryesohet nga Ministria e Transportit dhe Lidhjeve. Mbledhja e parë e grupit të punës u mbledh dhe u mbajt më 26 maj 2022. Nga maji deri në fund të qershorit, grupi i punës ka mbajtur gjithsej 4 takime. Nga kjo mund të konstatohet se shumë e ngadalë punohet në Propozim - ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit për banim, të propozuar nga Komisioni Rregullator për Banim.

RKD tregon nevojën për rritje të theksuar të dinamikës së mbajtjes së mbledhjeve të grupit punues, por edhe me efikasitet dhe efektivitet më të madh, si dhe pjesëmarrje aktive të të gjitha institucioneve që kanë anëtarë në grupin punues.

1.14. Gjatë periudhës për të cilën është përgatitur ky Raport, nga ana e palëve anonime Komisionit Rregullator për Banim i është dorëzuar një dokument i falsifikuar nga Licenca e Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, për të cilat Komisioni Rregullator për Banim ka ndërmarrë të gjitha veprimet në përputhje me rregulloret pozitive ligjore në Republikën e Maqedonisë së Veriut. Qytetarët u njoftuan se në territorin e komunave të qytetit të Shkupit ka oferta për menaxhim me objekte banesore nga personi juridik i cili nuk posedon Licencë për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit me objekte banesore, të lëshuara nga Komisioni Rregullator për banim. Lajmi është bërë përmes një njoftimi të publikuar në ueb faqen e Komisionit Rregullator për Banim, përmes MIA-së dhe mediave tjera elektronike dhe të shkruara.

Përmes një letre me shkrim janë njoftuar edhe komunat në qytetin e Shkupit.

Gjithashtu KRrB njoftoi: Ministrinë e Punëve të Brendshme - Departamenti i Punëve të Brendshme - Shkup - Njësia për krime ekonomike dhe kompjuterike, Këshillin Inspektues, Inspektorati Shtetëror i Punës dhe Inspektorati Shtetëror i Tregut, dhe kërkoi që në përputhje me kompetencat e tyre ligjore, të ndërmarrin të gjitha veprimet e nevojshme ndaj subjektit juridik.

1.15., Komisioni Rregullator për Banim gjatë kësaj periudhe kishte takime pune dhe takime të organizuara:

- Takime të organizuara individuale me kryetarët e komunave;
- Takime të organizuara individuale me punonjësit e komunës;
- Takim pune me kryetarin dhe anëtarët e këshillit inspektues;
- Takim pune me deputetë në Kuvendin e RMV-së;
- Takime të organizuara individuale me disa menaxherë;
- Takime individuale me inspektorët komunalë të banesave;
- Takime në grup me inspektorët komunalë të banesave;
- Takime të organizuara me (qytetarë) pronarë të pjesëve të veçanta;
- Takime të organizuara me përfaqësues nga Habitat Maqedoni;
- Hapja e ngjarjes online nga kryetari i RKD-së, "Regjistri i banesave në RMV" përgatitur nga Habitat Maqedoni
- Forumi online FORUM EUROPA HUSING;
- Punëtori me Grupin e Vishegradit (Sllovakia, Hungaria dhe Polonia)
- Performanca e përbashkët e projektit për ndryshimet klimatike me "Fondacioni për Ruajtjen e Energjisë" Poloni, Habitat Maqedoni dhe Komisionin Rregullator për Banim
- Organizoi takim me përfaqësuesin e Odës Ekonomike të Republikës së Maqedonisë së Veriut dhe Kryetarin e Grupit për banim dhe menaxhim të hapësirave banesore dhe afariste;
- Takime pune me përfaqësues të Ministrisë së Transportit dhe Lidhjeve
- Vizitë studimore në Izmir – Turqi
- Vizitë studimore në Sllovaki

1.15. Gjatë kësaj periudhe raportuese, Komisioni Rregullator për Banim ka mbajtur takime pune me video-konferenca.

1.16. Gjatë kësaj periudhe raportuese, Komisioni Rregullator për Banim ka mbajtur seanca publike.

1.17. Të dhënat në faqen e internetit të Komisionit Rregullator për Banim 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

- Plani vjetor i prokurimit publik në Komisionin Rregullator për Banim për vitin 2022;

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

- Lëshoi **8 (tetë)** Licenca për menaxherët për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit;
- Miratoi **1 (një)** Aktvendim për heqjen e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- Miratoi **8 (tetë)** Aktvendime për vazhdimin e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- **1 (një)** person juridik ka kthyer Licencën e menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- Për **4 (katër)** persona juridikë ka skaduar afati i Licencës së menaxherit për ushtrimin e veprimtarisë të menaxhimit të objekteve të banimit;
- Verifikimi i kushteve për posedimin e Licencës së **59 (pesëdhjetë e nëntë)** 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 ndryshim dhe plotësim të Ligjit për Banim.

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;
- **50 (pesëdhjetë)** Propozim-masa për zgjidhjen e kontesteve që lindin ndërmjet menaxherit të licencuar dhe pronarëve të pjesëve të veçanta;
- **42 (dyzet e dy)** Propozim-masa për zgjidhjen e kontesteve ndërmjet menaxherëve të licencuar;
- **49 (dyzet e nëntë)** 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

- **27 (njëzet e shtatë)** Njoftime me 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;
- **7 (shtatë)** Mendime për kompanitë që posedojnë Licencë menaxheri për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- **25 (njëzet e pesë)** mendime për pronarët e pjesëve të veçanta;
- **10 (dhjetë)** Mendime për inspektorët komunalë të banesave;
- **2 (dy)** Kërkesa për veprim në Ministrinë e Financave të RMV-së - Drejtoria e Policisë Financiare;
- **3 (tri)** Kërkesa për veprim Ministrisë së Punëve të Brendshme - Departamenti i Punëve të Brendshme - Shkup - Njësia për krime ekonomike dhe kompjuterike;
- **1 (një)** Kërkesë për veprim në Këshillin e Inspektimit
- **2 (dy)** Kërkesa për veprime pranë Inspektoratit Shtetëror të Punës;
- **3 (tre)** Kërkesa për veprime pranë Inspektoratit Shtetëror të Tregut;
- **2 (dy)** Kërkesa për veprime në Agjencinë e Ushqimit dhe Veterinarisë.

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 04-07-2022.

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

- Mendim për Propozim - Programin e Programit Vjetor për ndërtimin, shitjen dhe mirëmbajtjen e hapësirës banesore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut për vitin 2022, Ministrisë për Transport dhe Lidhje dhe Sekretariatit të Përgjithshëm të Qeverisë së Republikës së Republikës së Maqedonisë. Maqedonia e Veriut;
- Mendim për Propozim - Programi për ndryshimin dhe plotësimin e Programit vjetor për ndërtimin, shitjen dhe mirëmbajtjen e hapësirës banesore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut për vitin 2022, Ministrisë për Transport dhe Lidhje dhe Sekretariatit të Përgjithshëm të Qeverisë së Republikës së Maqedonisë. Republika e Maqedonisë së Veriut;

Kryetari
M-p Зоран Маџовски

Numër: 02-466/1
Data: 11-07-2022
Në Shkup

Përgaditi: Jasmina Petreska
Rozita Doneva
Kontrollori: Jasmina Petreska