



ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

ЗА ПЕРИОД ОД 01 ЈУЛИ ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2021 ГОДИНА

ЈАНУАРИ 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, бр.64/2018 и 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 бр.302/2020).

Овој Извештај на Регулаторната комисија за домување е **дваесет и втори** по ред и се однесува за периодот од 01-07-2021 година до 31-12-2021 година.

Во Извештајот што се доставува, е содржан сублимат на работењето на Регулаторната комисија за домување во период 01 јули 2021 година до 31 декември 2021 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. Зоран Павловски – член**
- 3. М-р Башким Алили – член**
- 4. Сеад Личина – член**
- 5. Кемал Камили – 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, бр.64/2018 и 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. „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.

Регулаторната комисија не поседува патничко моторно возило.

Компјутерската и информатичката опрема е стара 11 години, и скоро е неупотреблива.

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 2021 година за Регулаторната за домување се одобрени финансиски средства во висина од 8.392.000,00 денари. Со ребалансот на Буџетот на Република Северна Македонија буџетот изнесува 8 442 000,00 денари. Во периодот од ребалансот на Буџетот до 31 декември 2021 година, од страна на Министерство за финансии се намалени 157.000,00 денари односно 2% и Буџетот изнесува 8.285.000,00 денари. Од одобрените буџетски средства, според нивната намена, се искористени 7.514.978,00 денари за потребите на Регулаторната комисија за домување или 91% и тоа:

- Ставка 401 - основни плати: од вкупно 4.592.000,00 денари реализирани се 4.226.900,00 или 92%;
- Ставка 402 - придонеси за социјално осигурување: од вкупно 1.706 000,00 денари, реализирани се 1.642.651,00 денари или 96%;
- Ставка 404 – надоместоци: од вкупно 50.000,00 денари, реализирани се 27.000,00 денари или 54%;
- Ставка 420 патни и дневни расходи: од вкупно 176.000,00 денари, реализирани се 176.000,00 денари или 100%;
- Ставка 421 за комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 480.000,00 денари, реализирани се 381.104,00 денари или 79%;
- Ставка 423 за материјали и ситен инвентар: од вкупно 90.000,00 денари, реализирани се 90.000,00 денари или 100%;
- Ставка 424 поправки и тековно одржување: од вкупно 50.000,00 денари, реализирани се 50.000,00 денари или 100%;
- Ставка 425 договорни услуги: од вкупно 860.500,00 денари, реализирани се 645. 236,00 денари или 75%;
- Ставка 426 други тековни расходи: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 99 558,00 денари или 99,6%;
- Ставка 480 купување опрема и машини: од вкупно 102.000,00 денари, реализирани се 102.000,00 денари, или 100%;
- Ставка 483 купување на мебел: од вкупно 10.500,00 денари, реализирани се 10.030,00 денари или 96%;
- Ставка 485 вложување на нефинансиски средства: од вкупно 68.000,00 денари, реализирани се 64 499,00 денари или 95%;

Процентот на реализирани средства заклучно со 31 декември 2021 година е 91%.
(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		8 285 000,00	7 514 978,00	89%	11%
1.	Основни плати	401	4 592 000,00	4 226 900,00	92%	8%
2.	Придонеси за социјално осигурување	402	1 706 000,00	1 642 651 ,00	96%	4%
3.	Надоместоци	404	50 000,00	27 000,00	54%	46%
4.	Патни и дневни расходи	420	176 000,00	176 000,00	100%	0%
5.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	480 000,00	381 104,00	79%	21%
6.	Материјали и ситен инвентар	423	90 000,00	90 000,00	100%	0%
7.	Поправки и тековно одржување	424	50 000,00	50 000,00	100%	0%
8.	Договорни услуги	425	860 500,00	645 236,00	75%	25%
9.	Други тековни расходи	426	100 000,00	99 558,00	99,6%	0,4%
10.	Купување на опрема и машини	480	102 000,00	102 000,00	100%	0%
11.	Купување на мебел	483	10 500,00	10 030,00	96%	4%
12.	Вложување на нефинансиски средства	485	68 000,00	64 499,00	95%	5%
	Вкупно		8 285 000,00	7 514 978,00	91%	9%

Во Буџетот на Република Северна Македонија до 2021 година за Регулаторната комисија за домување на приходната сметка одобрени се средства во висина од 700.000,00 денари, од кои заклучно со 31 декември 2021 година, реализирани средства се во износ од 138.612,00 денари.

Процентот на реализирани средства заклучно со 31 декември 2021 година е 20%. (приказ табела 2)

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		700.000,00	0,00	0,0%	100%
5.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	280.000,00	0,00	0%	100%
8.	Договорни услуги	425	280.000,00	0,00	0%	100%
10	Купување опрема и машини	480	140.000,00	138.612,00	99%	1%
	Вкупно		700.000,00	138.612,00	20%	80%

IV. РЕАЛИЗИРАНИ АКТИВНОСТИ

1. Преглед на активности

1.1. Во периодот од 01 јули до 31 декември 2021 година, Регулаторната комисија за домување одржа **1 (една)** конститутивна, **20 (дваесет)** редовни и повеќе консултативни седници.

Во периодот за кој се однесува овој Извештај до Регулаторната комисија за домување пристигнаа **150 (сто и педесет)** барања за посредување во спорови меѓу управители, претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови, барања за мислење. Од нив **89 (осумдесет и девет)** 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 јули до 31 декември 2021 година:

- Издадени се **7 (седум)** Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **6 (шест)** правни лица за продолжување на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **7 (седум)** правни лица за одземање на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- **3 (три)** правни лица имаат вратено Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради не обавување на дејност;
- **1 (едно)** правно лице има вратено Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради промена на назив на правното лице;
- На **3 (три)** правни лица е истечен рокот на важност на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

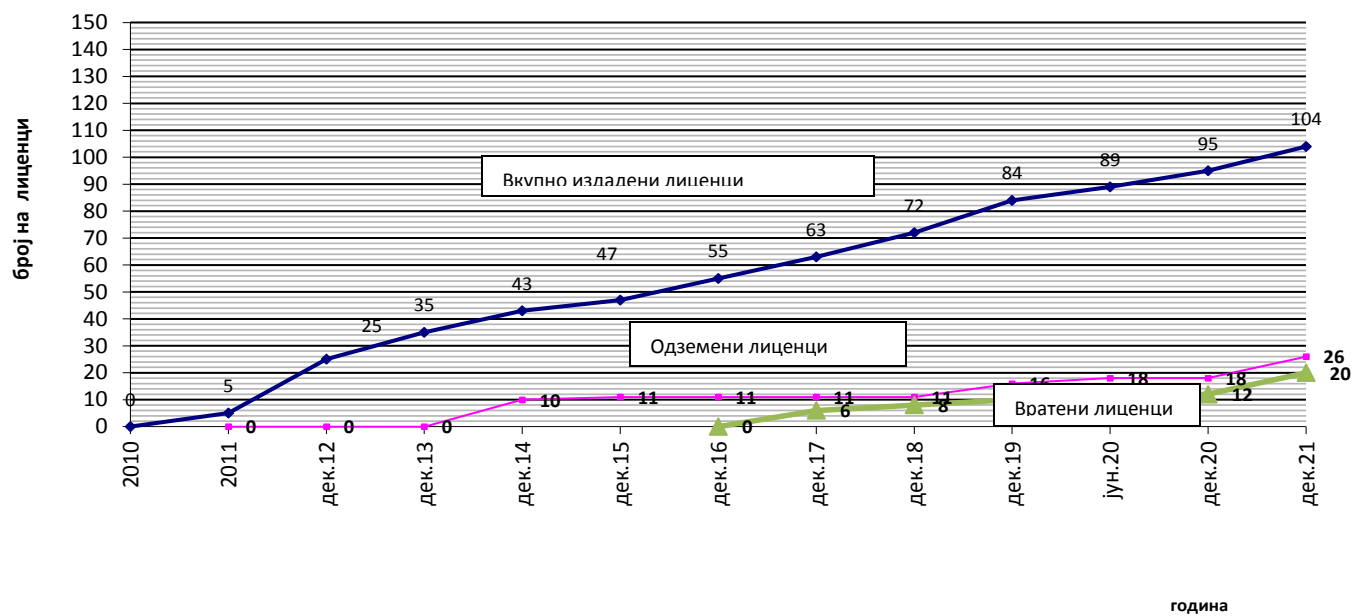
Заклучно со 31.12.2021 г. со дејноста управување со станбени згради активно се занимаваат **58 (педесет и осум)** правни лица. (Приказ Графикон 1)

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

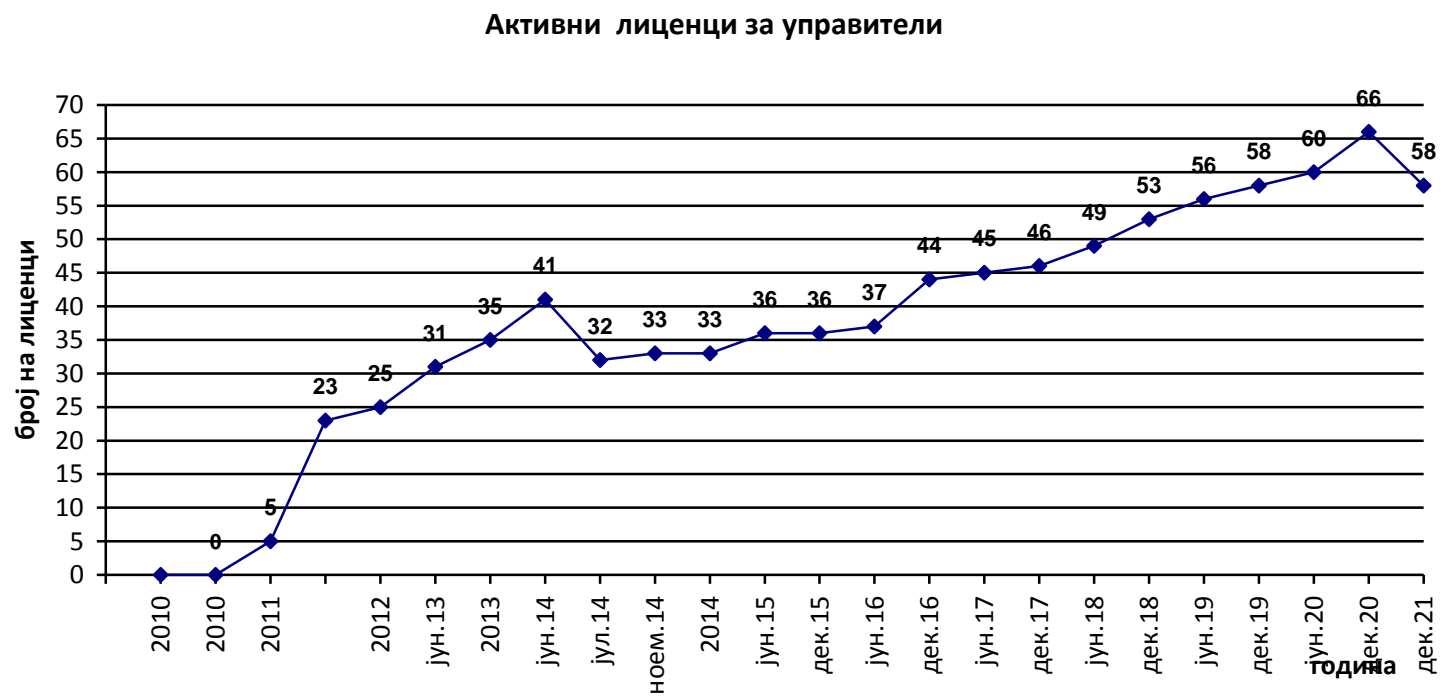
1.4. Во рамките на комуникација со граѓаните и јавноста, Регулаторната комисија за домување има долга и одлична соработка со електронските и печатените медиуми.

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.

Издадени одземени и вратени лиценци за управители



Графикон 1



Графикон 2

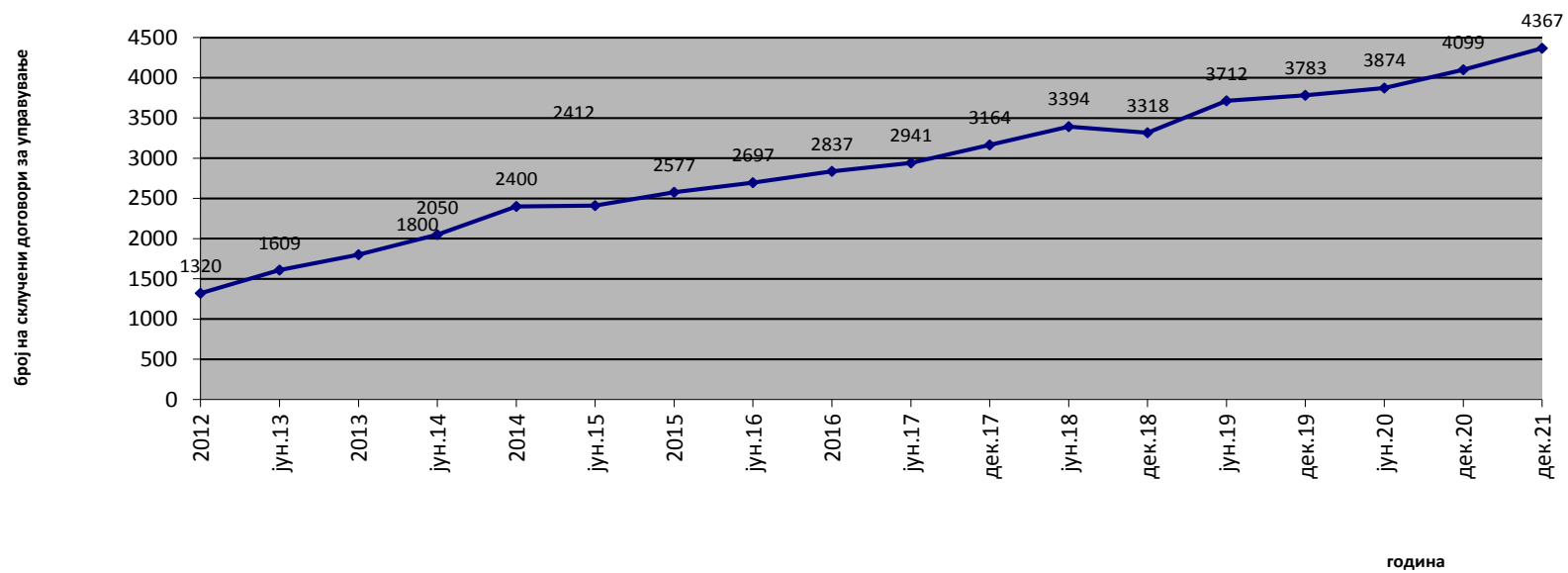
1.6. Во периодот од 2010 година до декември 2021 година Регулаторната комисија за домување има донесено:

- Поради неисполнување на услови, донесени се вкупно **26 (дваесет и шест)** 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, **25 (дваесет и пет)** 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 **12 (дванаесет)** правни лица имаат вратено лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради необавување на дејноста.
- На **7 (седум)** 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 **104 (сто и четири)** правни лица од 2010 година до денес, во моментот во регистарот кој што го води Регулаторната комисија за домување активни се **58 (педесет и осум)** правни лица **(приказ графикон 2).**

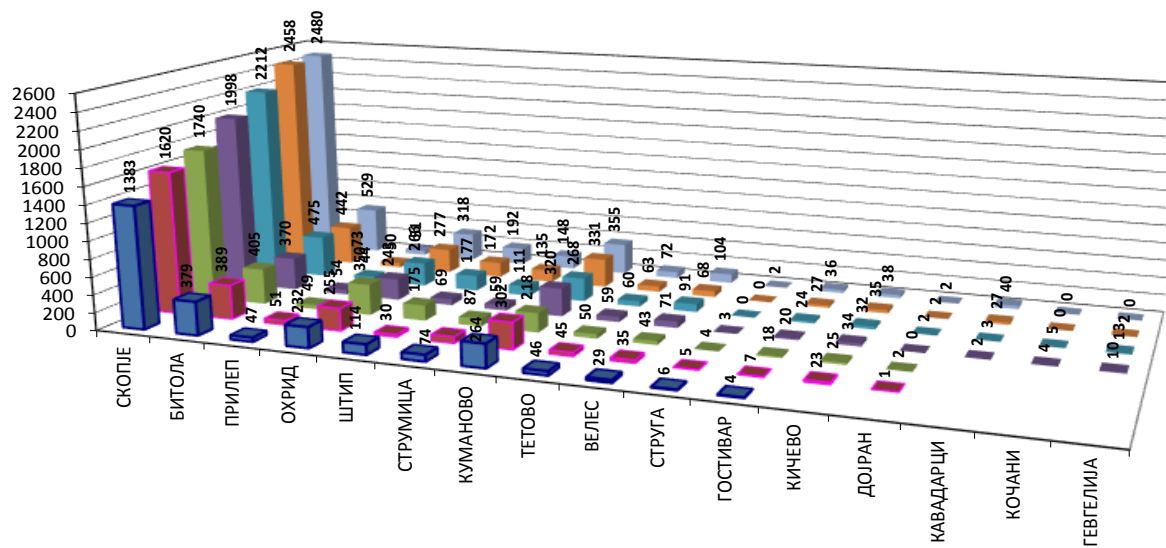
1.7. Во последните шест месеци има забележителен пораст на бројот на станбени згради кои се управувани од лиценцираните управители и нивниот број сега изнесува **4 367 (четири илјади триста шеесет и седум), со вкупно 103 826 (сто и три илјади осумстотини дваесет и шест)** посебни делови односно станови и деловни простории. Исто така, забележан е пораст и на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории, за разлика од второто полугодие во 2020 година кога тој број изнесуваше **4 099 (со вкупно 95 132 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 аангажирање на управители.

Станбени згради управувани од лиценцирани управители



Графикон 3

БРОЈ НА СКЛУЧЕНИ ДОГОВОРИ ПО ГРАДОВИ ОД 2015г. ДО ДЕКЕМВРИ 2021г.



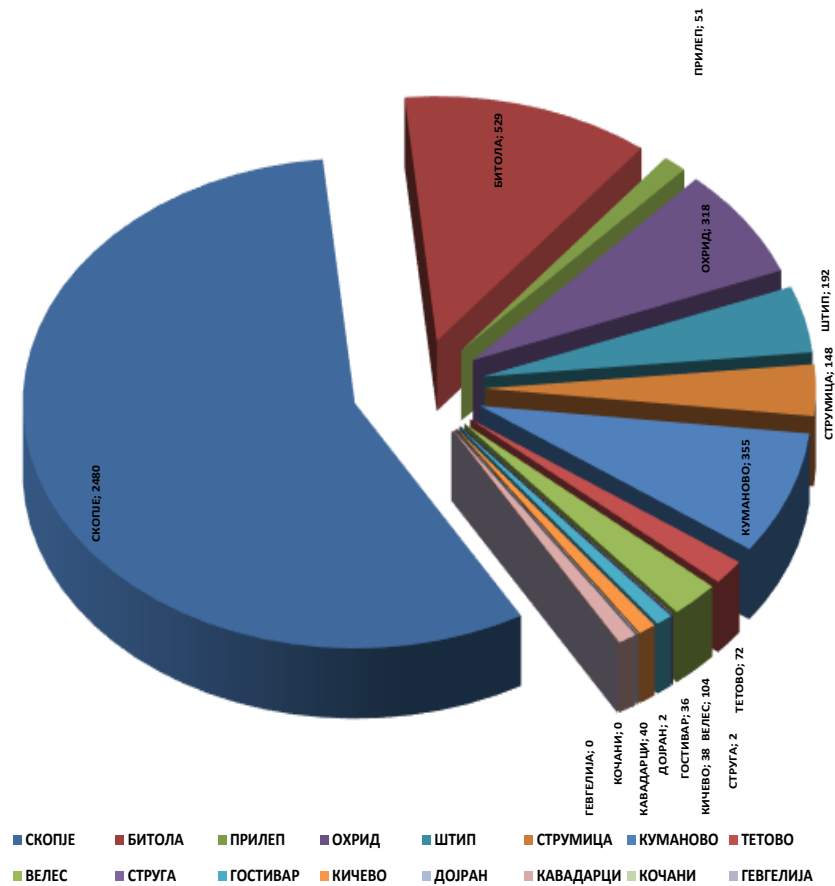
Графикон 4

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, Дојран, Кавадарци, Гостивар, Штип, Велес и Струга, бројот на склучени договори во 2021 година во однос на второ полугодие во 2020 година **се зголемува**, додека пак во Гевгелија и Кочани 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 декември 2021г.



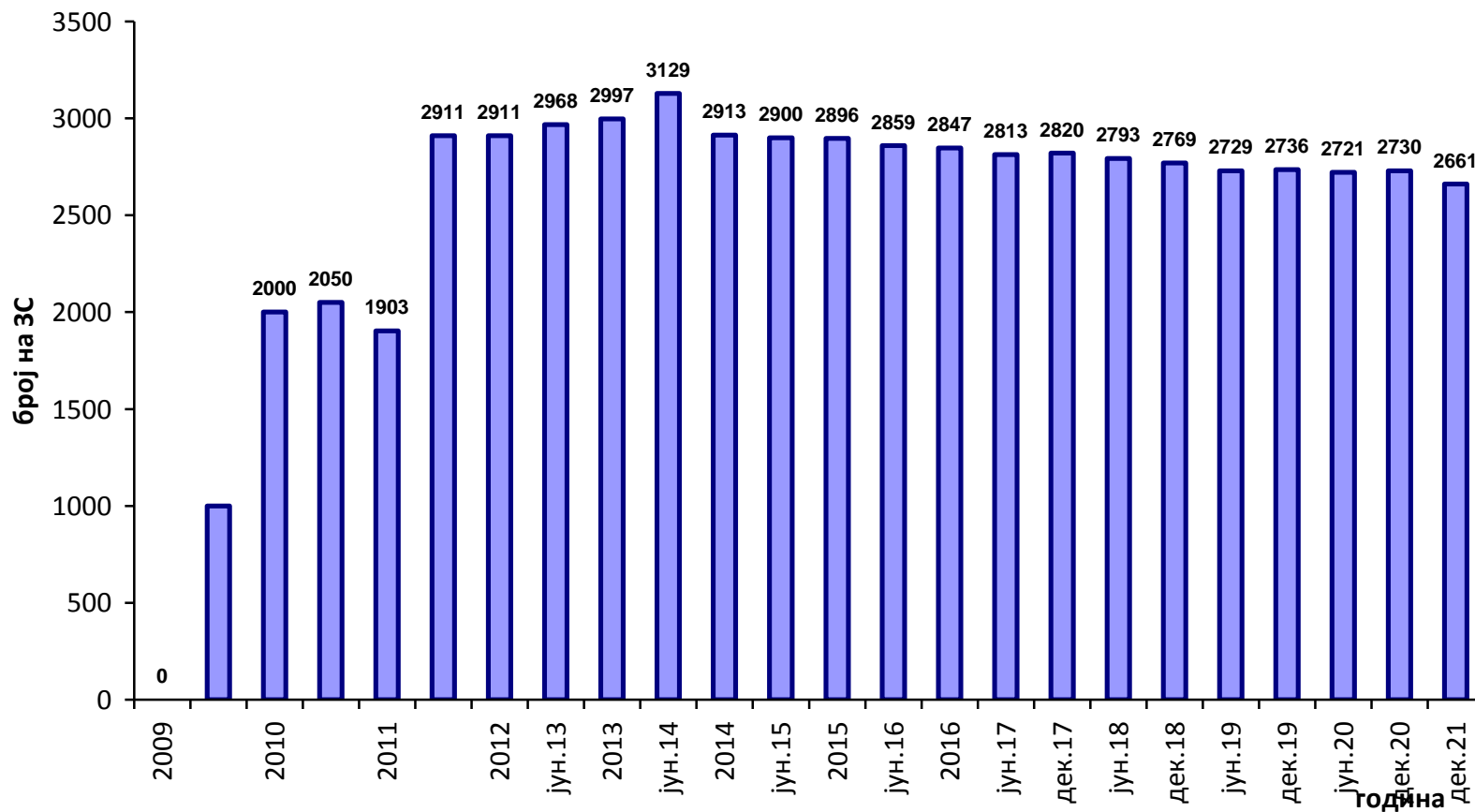
Графикон 5

1.9. Заклучно со декември 2021 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.

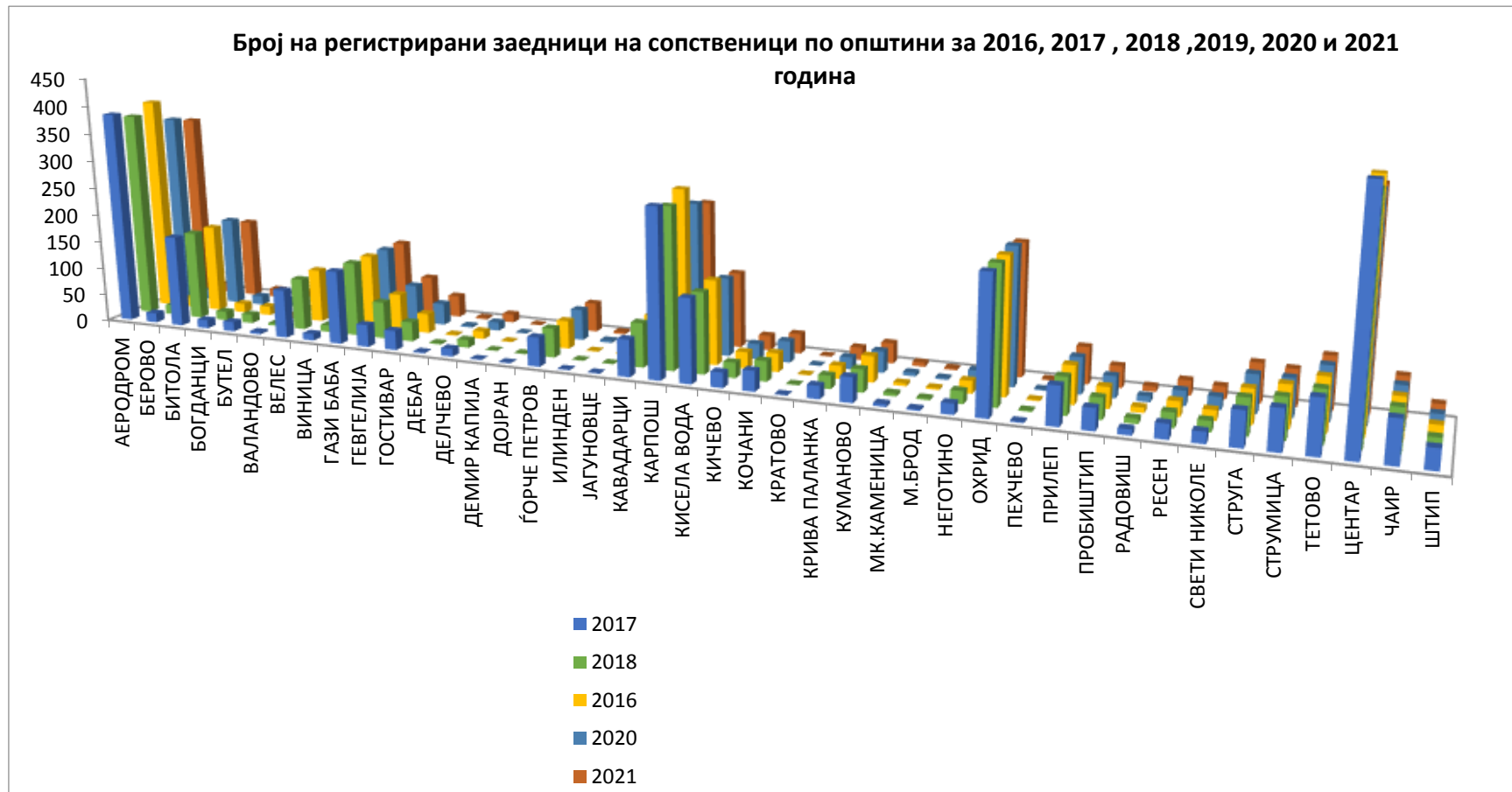
1.10. Во периодот од 01 јули до 31 декември 2021 година, забележан е пад на бројот на регистрирани заедници на сопственици. Според податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец декември 2021 година има регистрирано вкупно **2 661 (две илјади шестотини шеесет и една)** заедници на сопственици. Зголемен е бројот на згаснати заедници на сопственици и истиот за овој период изнесува **948 (деветстотини четириесет и осум)** 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 - 2021 година

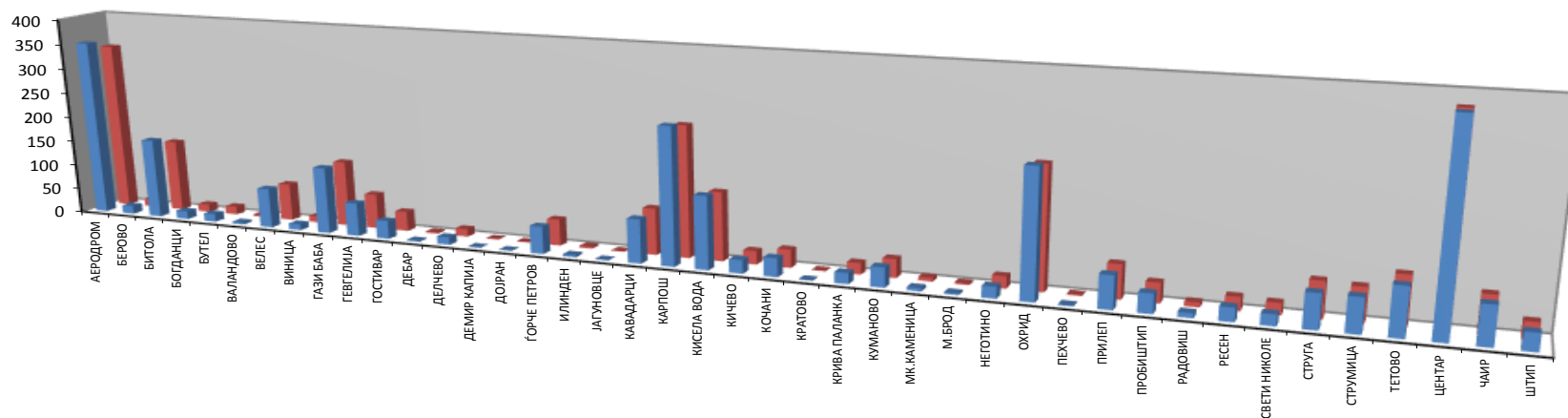


Графикон 6



Графикон 7

Број на регистрирани заедници на сопственици по општини заклучно со декември 2021г.



Графикон

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 презентираниите податоци вкупниот бројот на станбени згради кои се управувани од страна на управител или на заедница на сопственици изнесува **7 028 (седум илјади дваесет и осум)**.

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.

Исто така Регулаторната комисија за домување 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.

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.

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 предмети испратени од страна на Регулаторната комисија за домување и 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.

Исто така ваквата состојба придонесува и за намалување на интересот кај сопствениците на посебни делови за определување на управители или формирање на заедници на сопственици.

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.

1.12. Регулаторната комисија за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје достави и прашалник кој е даден во прилог во продолжение:

1. Дали во Вашата општина има назначено општински инспектор за домување согласно одредбите од Законот за домување?

ДА НЕ

- Доколку одговорот е НЕ потребно е да се образложи зошто

2. Колку општински инспектори за домување има во Вашата општина?

1. 2. 3. 4. Друго _____

3. Дали во Вашата општина има востановено регистар на станбени згради и станови и регистар на управители на станбени згради согласно одредбите од Законот за домување?

ДА НЕ

- Доколку одговорот е НЕ потребно е да се образложи зошто

4. Колку станбени, станбено-деловни и деловно - станбени објекти на територијата на Вашата општина се управувани од страна на управители или регистрирани заедници на сопственици?

- број на регистрирани заедници на сопственици _____

- број на објекти управувани од страна на управители _____

5. Колку мерки се изречени од страна на општинските инспектори за домување на територијата на Вашата општина на управители, заедници на сопственици или на сопственици на посебни делови?

- број на донесени Решенија _____

- број на заклучоци _____

- број на изречени глоби _____

Од вкупно испратени **38 (триесет и осум)** прашалници, до комисијата доставени се **17 (седумнаесет)** пополнети прашалници. Во општините во Република и општините на градот Скопје има назначено вкупно **8 (осум)** овластени или лиценцирани инспектори за домување.

Подетално истото е прикажано во **графикон 9 и табелата број 7.**

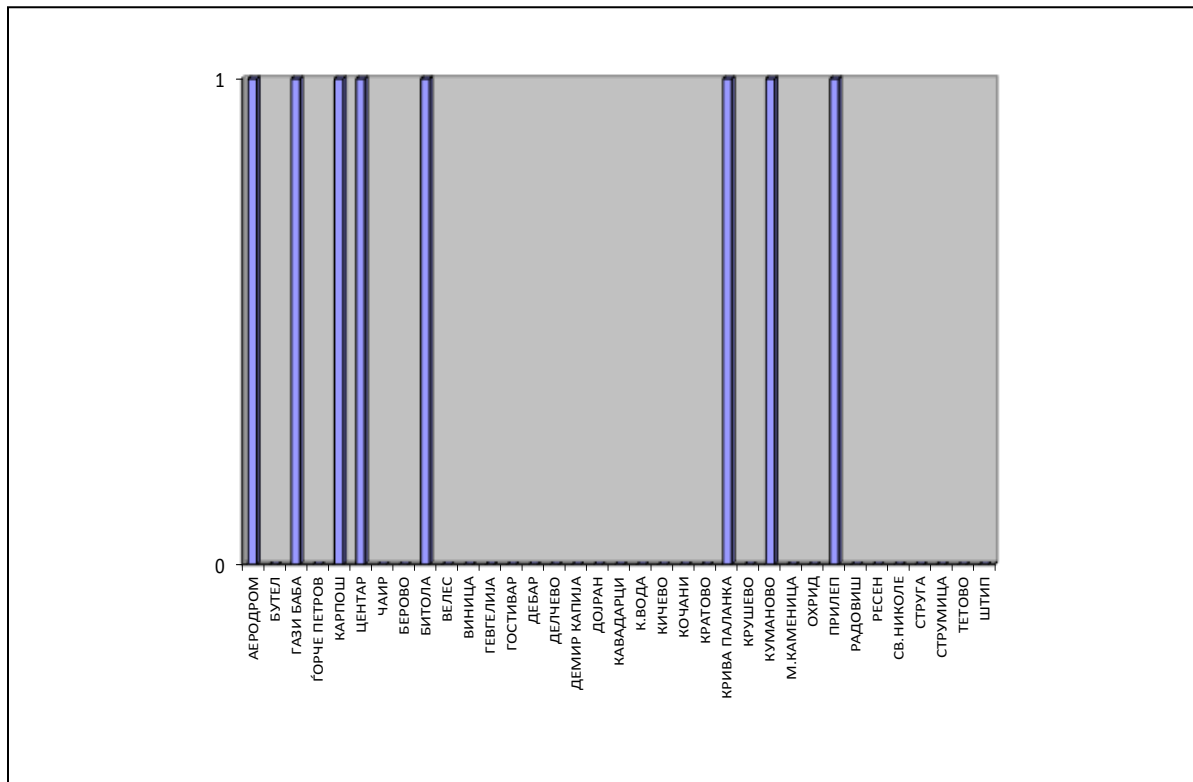
Останатите општини се уште немаат назначено инспектори за домување, а најголем дел од општините воопшто не доставија податоци.

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 укужува 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 според доставените податоци од страна на општините постојат само **8 (осум)** инспектори за домување. Имено од Скопските општини иако нема податок имаме сознание дека во општините Центар, Аеродром, Карпош и Гази Баба има **по 1 (еден)** инспектори за домување. Во општините, Битола, Крива Паланка, Куманово и Прилеп, имаат назначено овластени инспектори за домување. Додека пак, 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 Републиката. 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 делови-станови.

1.13. На почеток на месец Јули 2021 година е извршена и периодична проверка на условите за поседување на лиценца на **68 (шеесет и осум)** 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 **59 (педесет и девет)** правни лица ги исполнуваат условите за поседување на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, **2 (две)** правни лица ја вратија Лиценцата за за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради не обавување на дејност. **7 (седум)** правни лица не ги исполнуваат условите за поседување на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, за кои се донесени исто толку Решенија за одземање на лиценца. **2 (две)** правни лица поднесоа тужба до Управен суд на РСМ, од кои со правосилна Пресуда, едното Решение за одземање на лиценца е правосилно.

1.14. На почеток на месец Декември 2021 година е извршена и периодична проверка на условите за поседување на лиценца на **58 (педесет и осум)** 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 **56 (педесет и шест)** 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 за управител за вршење на дејностите

на управување со станбени згради, **2 (две)** правни лица не ги исполнуваат условите за поседување на Лиценцата за за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради **2 (две)** правни лица немаат доставено потребна документација т.е немаат постапено по барањето на податоци но по евиденција од Централен регистар на РСМ и податоци од Агенција за вработување на Република Северна Македонија истите исполнуваат услови за поседување на лиценца и **1 (едно)** правно лице достави известување дека во периодот што следи нема да обавува дејност управување.

Во лиценцираните фирми се вработени преку **1453 (илјада четиристотини педесет и три) 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.

1.15. Регулаторната комисија за домување донесе Одлука за формирање работна група за изработка на 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.

Работната група интензивно работеше на изменување и дополнување на Законот за домување и изготви Предлог текст за истиот, за кој Комисијата донесе Одлука за усвојување и го подготви како готов материјал за доставување и постапување до надлежни институции.

Во понатамошниот дел од извештајот следи образложение и постигнување на цели со изменетиот и дополнет закон.

Врз основа на досегашната примена на Законот за домување, констатирани се одредени непрецизности и недоречености на одделни одредби, па предложените изменувања и дополнувања на Законот за домување, се во насока на допрецизирање и доуредување на истите. Исто така со изменувањата и дополнувањата на законот се предлагаат нови одредби со кои би се регулирале прашања кои со постојниот закон не се целесно или доволно регулирани.

Комплексноста и сложеноста на етажната сопственост како посебен облик на правото на сопственост создава бројни проблеми во практиката. Тоа не е случај со останатите облици на правото на сопственост. Непознавањето на содржината на етажната сопственост, како и на нејзината концепција во најголем број на случаи се сведува само на познавање на одреден дел од нејзината содржина. Тоа е правото на посебниот дел од зградата. За жал, тоа не се однесува и на правата на заедничките делови од зградата и земјиштето. По однос на нив се поврзани бројни проблеми во практиката. Како несамостојни и акцесорни права тие се присилно и нераскинливо поврзани со правото на посебните делови од зградата и ја пратат нивната судбина. И покрај ова, во голем број на

случаи при стекнувањето на сопственост на посебниот дел од зградата не се пренесуваат и запишуваат правата врз заедничките делови од зградата.

Освен проблемите поврзани со концепцијата на етажната сопственост и правниот статус на заедничките делови и земјиштето за кои постои колизија судир на законските прописи (Законот за сопственост и други стварни права и Законот за домувањето), бројни проблеми се поврзани и со управувањето и одржувањето на заедничките делови од зградата. Потврда на оваа е фактот дека и по 12 години од донесувањето на Законот за домување, во поголем дел од станбените згради во Македонија тој не се применува! Според статистичките податоци управителите управуваат со 103 826 станови, додека се регистрирани 2 661 заедници на сопственици. Ова укажува дека во најголемиот дел од зградите во етажна сопственост воопшто не е уредено управувањето со заедничките делови од зградите во согласност со законот. Ова создава големи проблеми и тешкотии за граѓаните во нивното колективно домување.

Во овие десетина години овој закон ги покажа бројните проблеми со кои во практиката се соочуваат етажните сопственици, како на пример: проблеми во обезбедување на потребното мнозинство од сопствениците на посебните делови; проблеми со свикнувањето и одржувањето на седниците на собирот на сопственици, потребата од прецизирање на инвестиционо одржување; прецизирање на намената на фондовите за одржување; склучување договори за заемни односи; недоволната уреденост на заедницата на сопственици формирани за секој влез одделно; поделбата на трошоците на управувањето; не/функционирањето на инспекциските служби; недоволната контрола и надзор на работењето на лиценцираните управители; не/информираност на Заедниците на сопственици и многу други прашања.

Одредени проблеми во практичната примена на решенија на законот беа посочени и од страна на управителите кои во минатите години покренаа и иницијатива за измени и дополнувања на Законот за домување. Во рамките на нивната иницијатива како слабости на постојниот закон се посочуваат: 1) високиот процент на станбени згради кои и натаму немаат никаква форма на управување; 2) често незадоволство од испорачаните услуги на одржување и управување, наспроти незадоволство од навременоста и редовноста при наплатата на трошоците за одржување и управување; 3) нерамноправен третман на двете форми на управување: заедници на сопственици и управители; 4) неефикасен модел за донесување одлуки и нивно спроведување, што резултира со неисполнување на законските предвидените задолженија на двете форми на управување со станбените згради; 5) нетранспарентност на финансиското работење во процесот на одржување и управување, со истовремена недореченост на даночните и сметководствените обврски; 6) нефункционирање на казнената политика предвидена со Законот, вклучувајќи неназначување на инспектори за домување во секоја од локалните самоуправи; 7) неефикасност на процесот на присилна наплата за надоместокот за тековно одржување на зградите, главно заради ограничувањата од Законот за заштита на лични податоци; 8) неопфатеност на земјиштето под и околу станбените згради кое припаѓа на етажните сопственици, во рамките на работите на управување и одржување; 9) недоволно внимание посветено на безбедноста на станбените згради (руинирани фасади,

небезбедни лифтови, запоставена ПП заштита и сл.), што претставува опасност за сопствениците, но и за околината и др.

Поаѓајќи од бројните проблеми во практиката неминовно се наметнува потребата од темелна реформа на регулативата со која се уредува етажната сопственост и одржувањето на станбените згради и донесувањето на посебен закон со кој ќе биде уредено управувањето со заедничките делови во зградите во етажна сопственост и посебен закон за социјално (непрофитно) домување. Но, додека законодавецот да донесе таква одлука, како Регулаторната комисија за домување надлежна во оваа област, сметаме дека, за да се надминат погоре наведените проблеми, итно се потребни и неопходни предложените законски измени и решенија.

Предлогот на закон за изменување и дополнување на Законот за домување се заснова врз истите начела врз кои е заснован Законот за домување

Со предложените законски решенија значително ќе се подобри номотехничкото уредување на законските одредби, ќе се зголеми правната сигурност во сферата на управувањето со заедничките делови од зградите, како и квалитетот на заедничкото домување. Со донесувањето на овие измени се очекува во поголемиот број на згради кои досега го немаат уредено управувањето со заедничките делови од зградите во согласност со Законот за домување, овој голем проблем да биде надминат со определувањето на привремен управител од страна на градоначалниците на општините. Со тоа значително ќе им се помогне на граѓаните во надминување на бројните проблеми и тешкотии кои ги имаат во однос на одржувањето на собир на сопственици, донесување на одлуки и др. Покрај ова, со предложените измени со кои се намалува бројот на посебни делови во зграда (од 9 на 5) се зголемува можноста за опфат и на зградите кои се составени од пет и повеќе посебни делови, што ќе придонесе за зголемување на ангажманот на професионалните управители, како и можноста за нови вработувања. Со предложените измени, се подобрува и квалитетот во домувањето во зградите во сопственост на државата со предвидување на можноста за одржување на зградите од страна на управител на трошок на закупците. Исто така, другите предложени измени и дополнувања на Предлог законот ќе овозможат да се надминат бројните проблеми и тешкотии со кои граѓаните секојдневно се соочуваат во практиката, како и да се надополнат постојните правни празнини во законската регулатива, со што значително ќе се подобри квалитетот и ќе се унапредат стандардите во заедничкото живеење во интерес на граѓаните, општините и државата.

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

- Организирани поединечни средби со Градоначалници;
- 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;
- Работилница за долгорочни стратегии за реновирање на згради со Вишеградска група (Полска, Унгарија и Словачка);
- Онлајн форум EUROPE HOUSING FORUM;
- Организирана средба со претставник од Стопанска Комора на Република Северна Македонија и Претседателот на Групација за домување и управување со станбен и деловен простор;
- Средби со претставници од АД за Изградба и Стопанисување со Станбен и со Деловен простор од значење на Републиката-Скопје.

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

1.18. Со оглед на настанатата ситуација на пандемијата работата на Регулаторната комисија за домување се одвиваше во своите простории со почитување на мерки и препораки за заштита од ковид 19.

1.19. 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

- Правилник за користење службен мобилен телефон во Регулаторна комисија за домување;
- Годишен план за спречување на корупција во Регулаторната комисија за домување за 2021 година;
- Одлука за користење и употреба на лого за сите акти и документи кои произлегуваат од Регулаторна комисија за домување, како и на веб страната.

2.2. Согласно член 109 став 1 точка 4 од Законот за домување

- 1 (едно) Барање за проверка на висина на непрофитна закупнина на стан;

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

- Издадени **7 (седум)** лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесени **7 (седум)** Решенија за одземање на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

- Донесени **6 (шест)** Решенија за продолжување на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- **4 (четири)** Правни лица имаат вратено Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- На **3 (три)** 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 **68 (шеесет и осум)** правни лица кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради (месец јули);
- Проверка на условите за поседување на лиценца на **58 (педесет и осум)** правни лица кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради (месец декември);

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

- Предлог за изменување и дополнување на Законот за домување.

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

- 4 (четири) Предлог-мерки за разрешување на спорови настанати меѓу претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови;
- 42 (четириесет и две) Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценциран управител и сопственици на посебни делови;
- 33 (триесет и три) Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценцирани управители;
- 57(педесет и седум) 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;

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

- 38 (триесет и осум) Предлог - Мерки за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје;
- 9 (девет) Известувања со Предлог - Мерки за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје;
- 30 (триесет) Предлог - Мерки до општински инспектори за домување за вршење на инспекциски надзор во согласност со нивната надлежност;
- 11 (единаесет) 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;
- 5 (пет) Мислења до општински инспектори за домување;
- **3(три)** барања за постапување до: Управа за јавни приходи, Министерство за финансии на РСМ - Управа за финансиска полиција, и Министерство за

внатрешни работи - Сектор за внатрешни работи-Скопје - Единица за економски и компјутерски криминал;

2.7. 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 30-09-2021 год.
- 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 12-01-2022 год.

2.8. 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 2021 година, до Министерство за транспорт и врски и Грнерален секретаријат на Влада на Република Северна Македонија;
- Мислење по Предлог Уредба за измена на Уредбата за методологија за утврдување на вредноста на станот, како и методологијата за утврдување на висината на закупнината, висината на непрофитната закупнина, начинот на плаќање на закупнината, просторните норми, начинот на користење на станот, постапката за доделување на непрофитни станови, станови за службени потреби, привремен закуп и закупот на станови за определена намена, до Министерство за транспорт и врски и Грнерален секретаријат на Влада на Република Северна Македонија.

Претседател
М-р Зоран Маџовски

Број: 02-15/1
Дата: 13-01-2022 г.
Во Скопје

Изготвил: Јасмина Петреска
Розита Донева
Контролирал: Јасмина Петреска