



# ИЗВЕШТАЈ

## ЗА РАБОТАТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

ЗА ПЕРИОД ОД 01 ЈУЛИ ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2022 ГОДИНА

---

ЈАНУАРИ 2023

**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 четврти** по ред и се однесува за периодот од 01-07-2022 година до 31-12-2022 година.

Во Извештајот што се доставува, е содржан сублимат на работењето на Регулаторната комисија за домување во период 01 јули 2022 година до 31 декември 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 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 од вкупно вработени три лица, двајца од вработените во Регулаторна комисија за домување имаат статус на административни службеници, а едно лице е со статус помошно - техничко лице.**

**Многу важно е да се напомене дека во текот на 2023 година, еден административен службеник ќе исполни услови за остварување на право на пензија, а што ќе претставува дополнително отежнување на извршување на административните обврски во Комисијата.**

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

Но и покрај нужната потреба од вработување во Комисијата неколку години добива негативно мислење односно не добива согласност за вработувања.

Сето погоре наведено доведува до нужна потреба од ангажирање на надворешни консултанти или соработници и дополнителни трошоци.

Регулаторната комисија за домување е сместена во административно - деловен простор, со површина од околу 100 м<sup>2</sup>, со адреса на ул. „Руѓер Бошковиќ“ бб во Скопје.

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

## 2. Буџет

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

Во Буџетот на Република Северна Македонија за 2022 година за Регулаторната комисија 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 а со ребалансот на Буџетот на Република Северна Македонија истиот изнесува 10.082.000,00 денари. Од одобрените буџетски средства, според нивната намена, се искористени 8.493.006,00 денари за потребите на Регулаторната комисија за домување или 84% и тоа:

- Ставка 401 - основни плати: од вкупно 5.849.000,00 денари реализирани се 4.786.110,00 или 82%;
- Ставка 402 - придонеси за социјално осигурување: од вкупно 2.184.000,00 денари, реализирани се 1.862.509,00 денари или 85%;
- Ставка 404 – надоместоци: од вкупно 27.000,00 денари, реализирани се 27.000,00 денари или 100%;

- Ставка 420 патни и дневни расходи: од вкупно 176.000,00 денари, реализирани се 176.000,00 денари или 100%;
- Ставка 421 - комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 850.000,00 денари, реализирани се 642.160,00 денари или 77%;
- Ставка 423 - материјали и ситен инвентар: од вкупно 80.000,00 денари, реализирани се 79.863,00 денари или 100%;
- Ставка 424 - поправки и тековно одржување: од вкупно 60.000,00 денари, реализирани се 60.000,00 денари или 100%;
- Ставка 425 - договорни услуги: од вкупно 410.000,00 денари, реализирани се 410.000,00 денари или 100%;
- Ставка 426 - други тековни расходи: од вкупно 80.000,00 денари, реализирани се 78.314,00 денари или 98%;
- Ставка 464 – разни трансфери: од вкупно 30.000,00 денари, реализирани се 30.000,00 денари или 100%;
- Ставка 480 купување опрема и машини: од вкупно 235.500,00 денари, реализирани се 230.869,00 денари, или 98%;
- Ставка 485 вложување на нефинансиски средства: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 99.961,00 денари или 100%
- Процентот на реализирани средства заклучно со 31 декември 2022 година е 84%.

## (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		<b>10 082 000,00</b>	<b>8 493 006,00</b>	<b>84%</b>	<b>16%</b>
1.	Основни плати	401	5 849 000,00	4 786 110,00	82%	18%
2.	Придонеси за социјално осигурување	402	2 184 000,00	1 862 509 ,00	85%	15%
3.	Надоместоци	404	27.000,00	27.000,00	100%	0%
4.	Патни и дневни расходи	420	176 000,00	175 990,00	100%	0%
5.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	850 000,00	652.390,00	77%	23%
6.	Материјали и ситен инвентар	423	80 000,00	79 863,00	100%	0%
7.	Поправки и тековно одржување	424	60 000,00	60 000,00	100%	0%
8.	Договорни услуги	425	410 000,00	410 000,00	100%	0%
9.	Други тековни расходи	426	80 000,00	78.314,00	98%	2%
10.	Разни трансфери	464	30.000,00	30.000,00	100%	0%
11.	Купување на опрема и машини	480	235 500,00	230 869,00	98%	2%
10.	Вложување на нефинасиски средства	485	100 000,00	99 961,00	100%	0%
	<b>Вкупно</b>		<b>10 082 000,00</b>	<b>8.493.006,00</b>	<b>84%</b>	<b>16%</b>



Во Буџетот на Република Северна Македонија до 2022 година за Регулаторната комисија за домување на приходната сметка одобрени се средства во висина од 900.000,00 денари, од кои заклучно со 31 декември 2022 година, реализирани средства се во износ од 177.576,00 денари.

Процентот на реализирани средства заклучно со 31 декември 2022 година е 20%. (приказ табела 2)

- Ставка 421 за комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 400.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 424 поправки и тековно одржување: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 100.00,00 денари или 100%;
- Ставка 425 договорни услуги: од вкупно 400.000,00 денари, реализирани се 77.576,00 денари или 19%;

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		900.000,00	177.576,00	20%	80%
1.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	400.000,00	0,00	0%	100%
2.	Договорни услуги	425	400.000,00	77.576,00	19%	81%
3.	Поправки и тековно одржување	424	100.000,00	100.000,00	100%	0%
	Вкупно		900.000,00	177.576,00	20%	80%

#### IV. РЕАЛИЗИРАНИ АКТИВНОСТИ

##### 1. Преглед на активности

**1.1.** Во периодот од 01 јули до 31 декември 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 **160 (сто и шеесет)** барања за посредување во спорови меѓу управители, претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови и барања за мислење. Од нив **65 (шеесет и пет)** беа доставени како писмени барања за кои Регулаторната комисија за домување предложи соодветни мерки и истите им ги достави на инволвираните странки и се произнесе со соодветни мислења за примена на одредби од Законот за домување. Предметите кои беа доставени по електронски пат, преку веб страната на Регулаторна комисија за домување, од страна на Претседателот на комисијата и административните службеници во комисија, согласно делокругот и на нивните работни обврски и задачи, беа одговорени и предложени соодветни мерки, и истите им беа доставени на инволвираните странки.

**1.2.** Активности на Регулаторната комисија за домување во периодот од 01 јули до 31 декември 2022 година:

- Издадени се **5 (пет)** Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за продолжување на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

Заклучно со 31.12.2022г. со дејноста управување со станбени згради активно се занимаваат **64 (шеесет и четири)** 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.

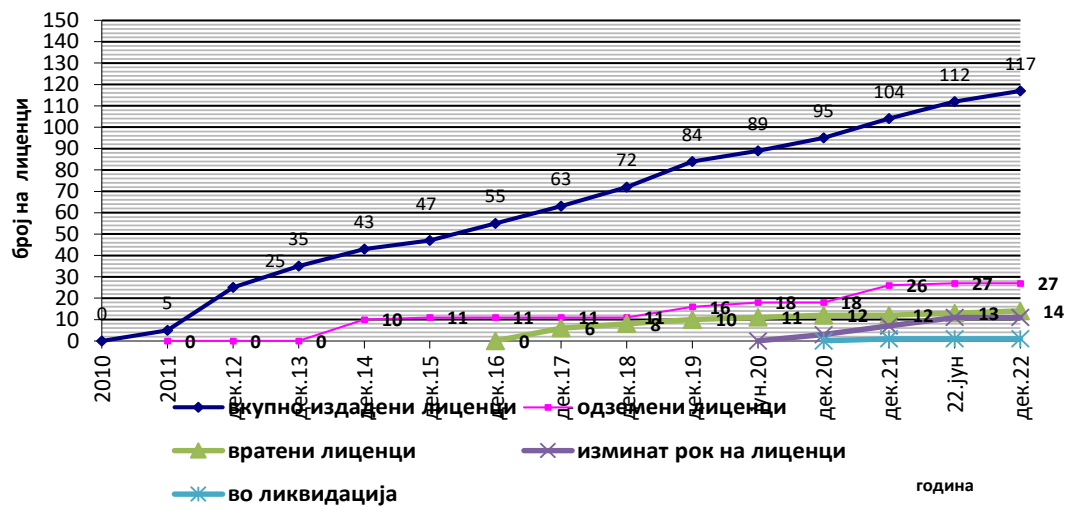
**1.5.** Активност реку Институтот за комуникациски студии. Граѓаните поставуваат прашања во однос на проблематиката со колективното домување, а Комисијата непосредно одговара на прашањата и истите се споделуваат на социјалните мрежи.

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

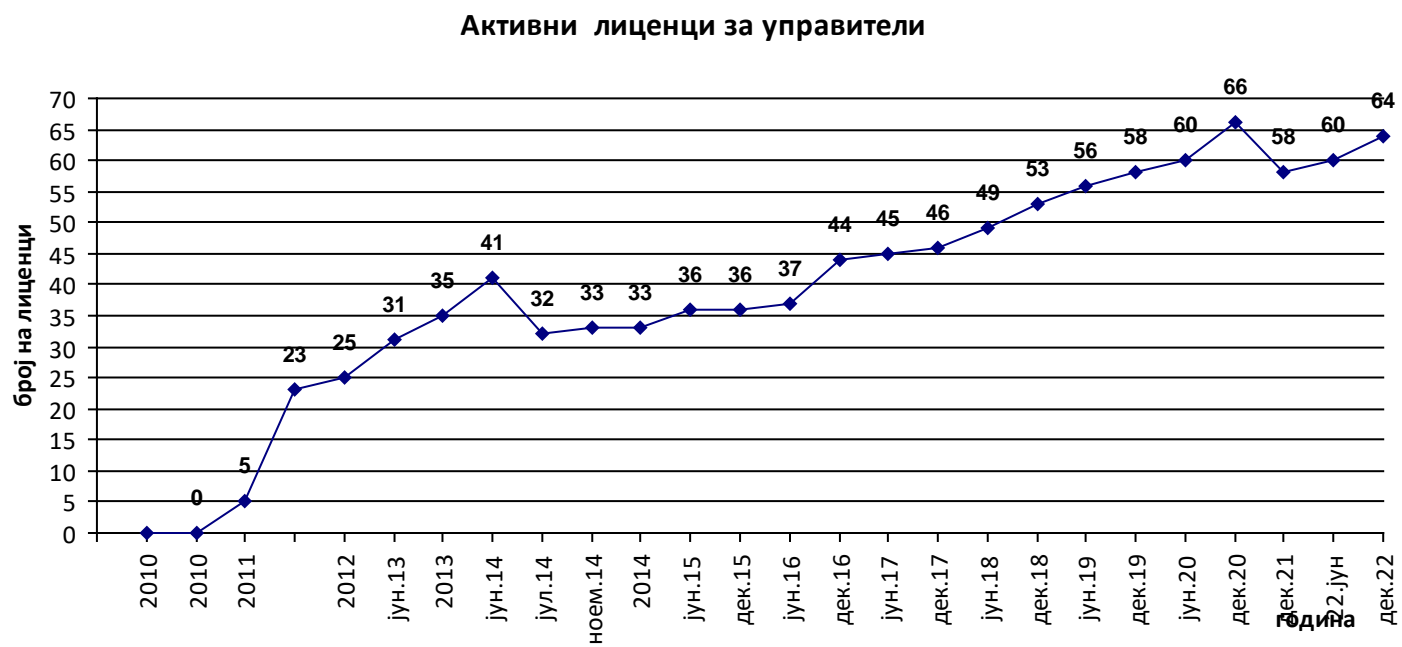
-Чистење на двор – ЈП Паркови и зеленило Скопје;

-Чистење на двор – Општина карпош;

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



Графикон 1



Графикон 2

**1.6.** Во периодот од 2010 година до декември 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 Виш Управен суд на РСМ.
- Вкупно **14 (четиринаесет)** 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 **117 (сто и седумаесет)** правни лица од 2010 година до денес, во моментот во регистарот кој што го води Регулаторната комисија за домување активни се **64 (шеесет и четири)** правни лица **(приказ графикон 2).**

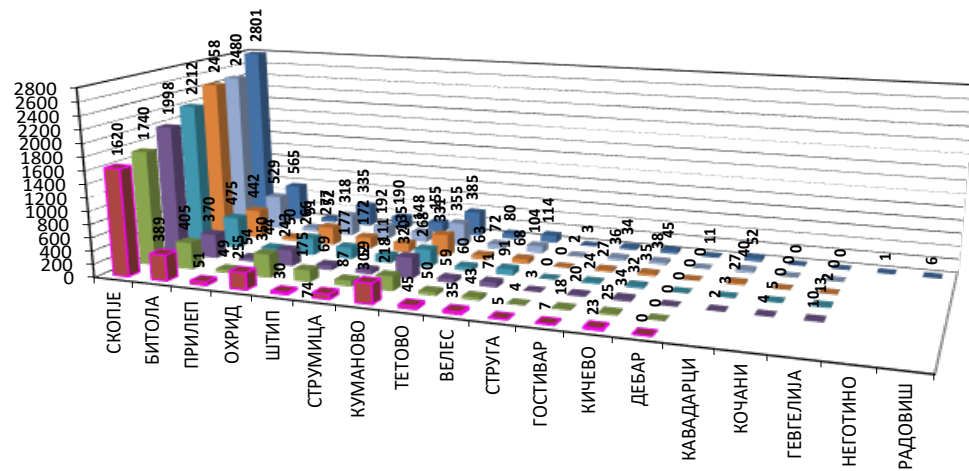
**1.7.** Во последните шест месеци има забележителен пораст на бројот на станбени згради кои се управувани од лиценцираните управители и нивниот број сега изнесува **4 829 (четири илјади осумстотини дваесет и девет), со вкупно 114 014 (сто и четиринаесет илјади и четиринаесет)** посебни делови односно станови и деловни простории. Исто така, забележан е драстичен пораст и на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории, за разлика од прво полугодие во 2022 година кога тој број изнесуваше **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. 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.





Графикон 3

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



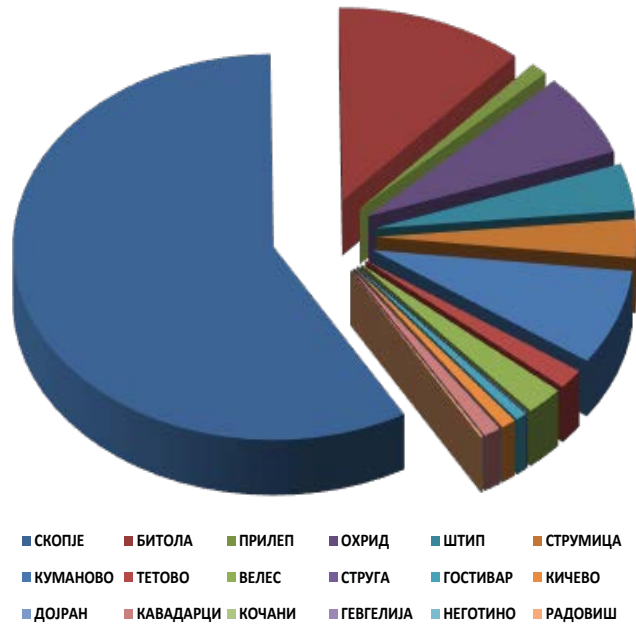
Графикон 4



**1.8.** Како што се гледа од **графикон број 4**, лиценцираните управители имаат склучено договори за управувачки услуги само во **18 (осумнаесет)** градови, па од овие причини реални се очекувањата интересот на правните субјекти за добивање на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради да продолжи и во наредниот период.

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

**Број на склучени договори за управувачки услуги со лиценцирани управители по градови заклучно со декември 2022г.**



Графикон 5

**1.9.** Заклучно со декември 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, Велес и Охрид.

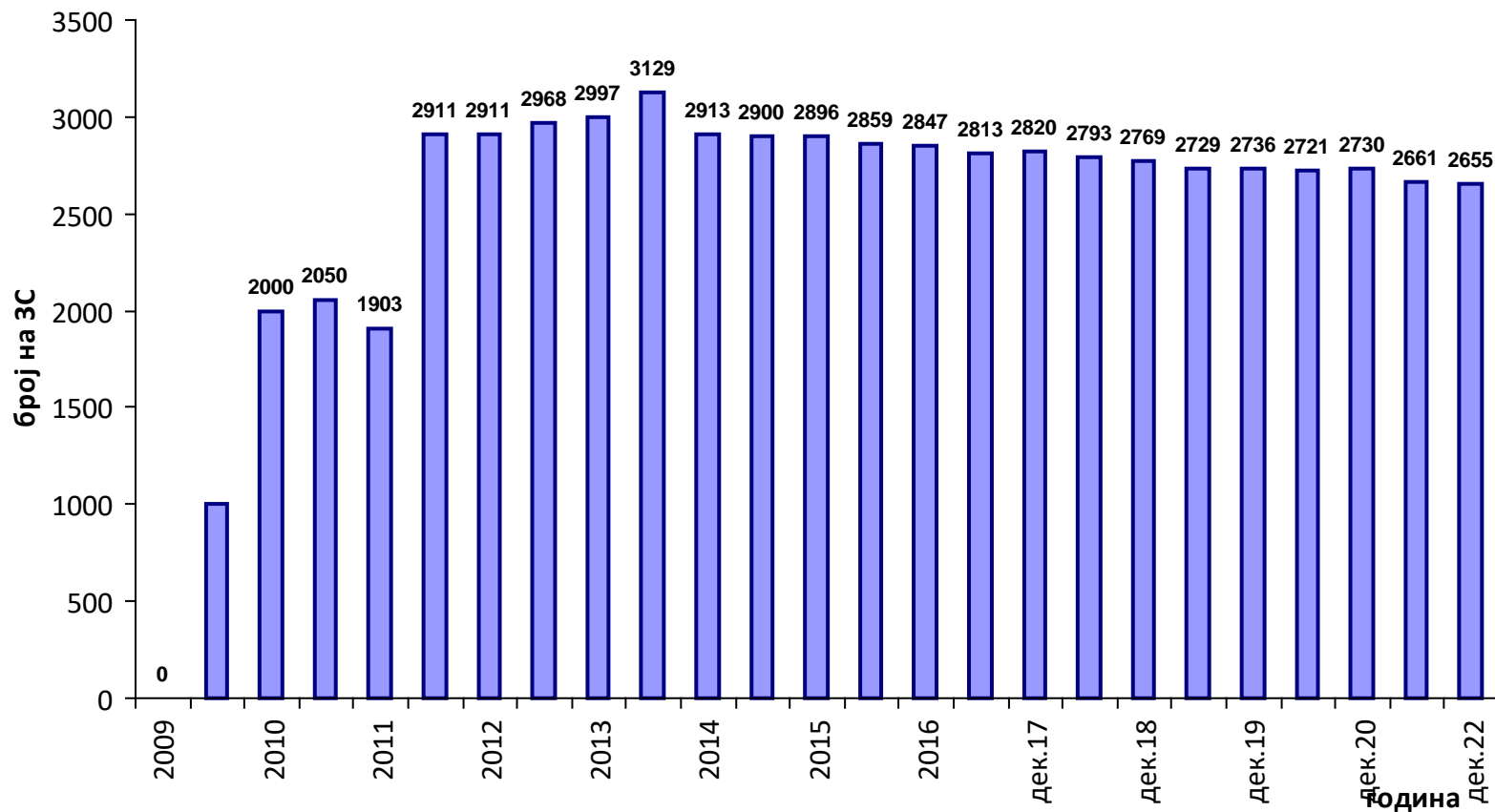
**1.10.** Во периодот од 01 јули до 31 декември 2022 година, забележан е благ пораст на бројот на регистрирани заедници на сопственици. Според податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец декември 2022 година има регистрирано вкупно **2 655 (две илјади шестотини педесет и пет)** заедници на сопственици. Бројот на регистрирани заедници на сопственици во овој извештаен период е зголемен за **16 (шеснаесет)** заедници.

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

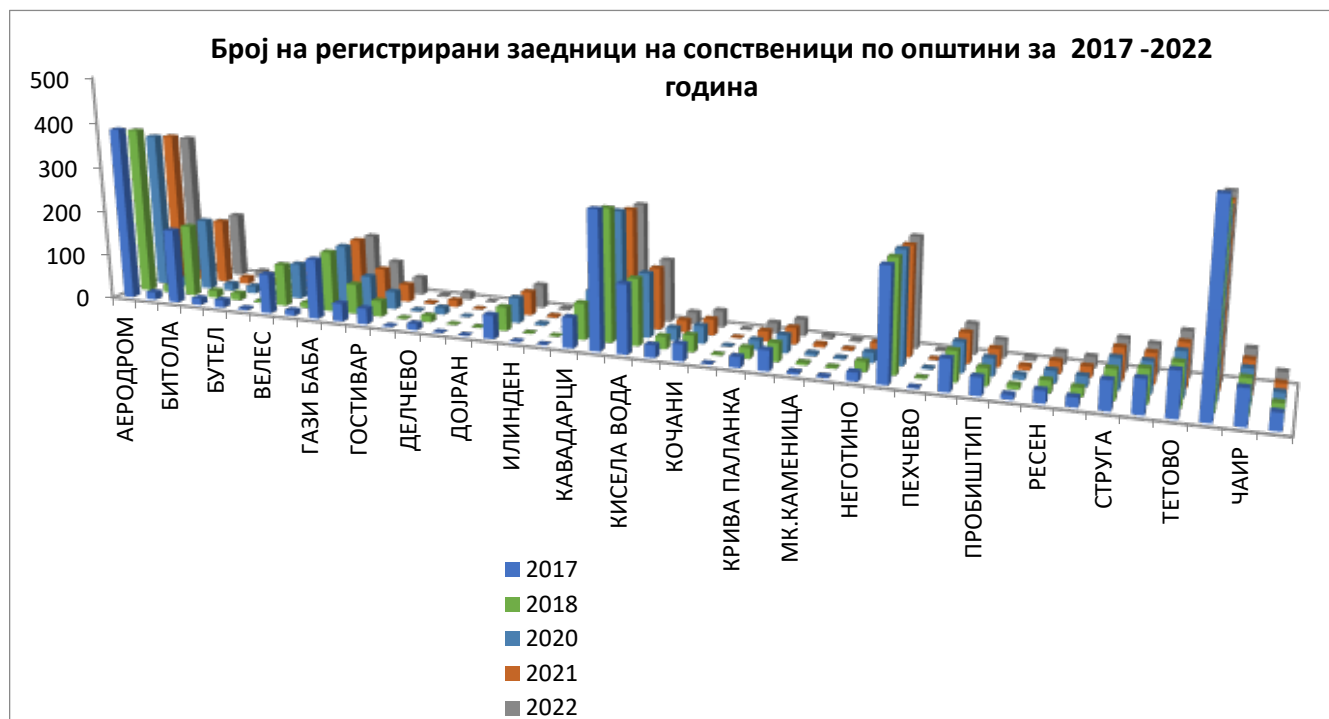
Бројот на вкупно згаснати заедници на сопственици во период од 2010 година до месец декември 2022 година, изнесува **1 076 (илјада седумдесет и шест)** заедници. Како и во претходниот период најголем број од станбените згради кои ги згаснале заедниците на сопственици, имаат донесено одлука за ангажирање на лиценциран управител, па се очекува овој тренд да продолжи и во иднина.



### Регистрирани заедници на сопственици за период 2010 - 2022 година

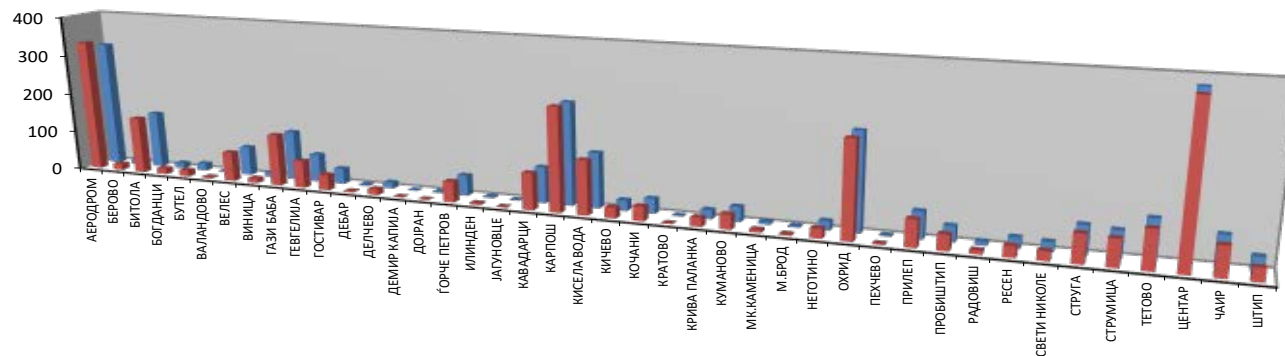


Графикон 6



Графикон 7

**Број на регистрирани заедници на сопственици по општини за 2021 и 2022г.**



Графикон 8





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

Согласно погоре презентирани податоци вкупниот бројот на станбени згради кои се управувани од страна на управител или на заедница на сопственици изнесува **7 584 (седум илјади петстотини осумдесет и четири)** за разлика од прво полугодие од 2022 година кога изнесуваше **7 115 (седум илјади сто и петнаесет)**.

**1.11.** Регулаторната комисија за домување во овој извештаен период а според планот за работа продолжи со посети на поголем дел од Градоначалниците на поголемите урбани општини и вработени во општините во Републиката, каде најчесто 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.

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

Од 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**.

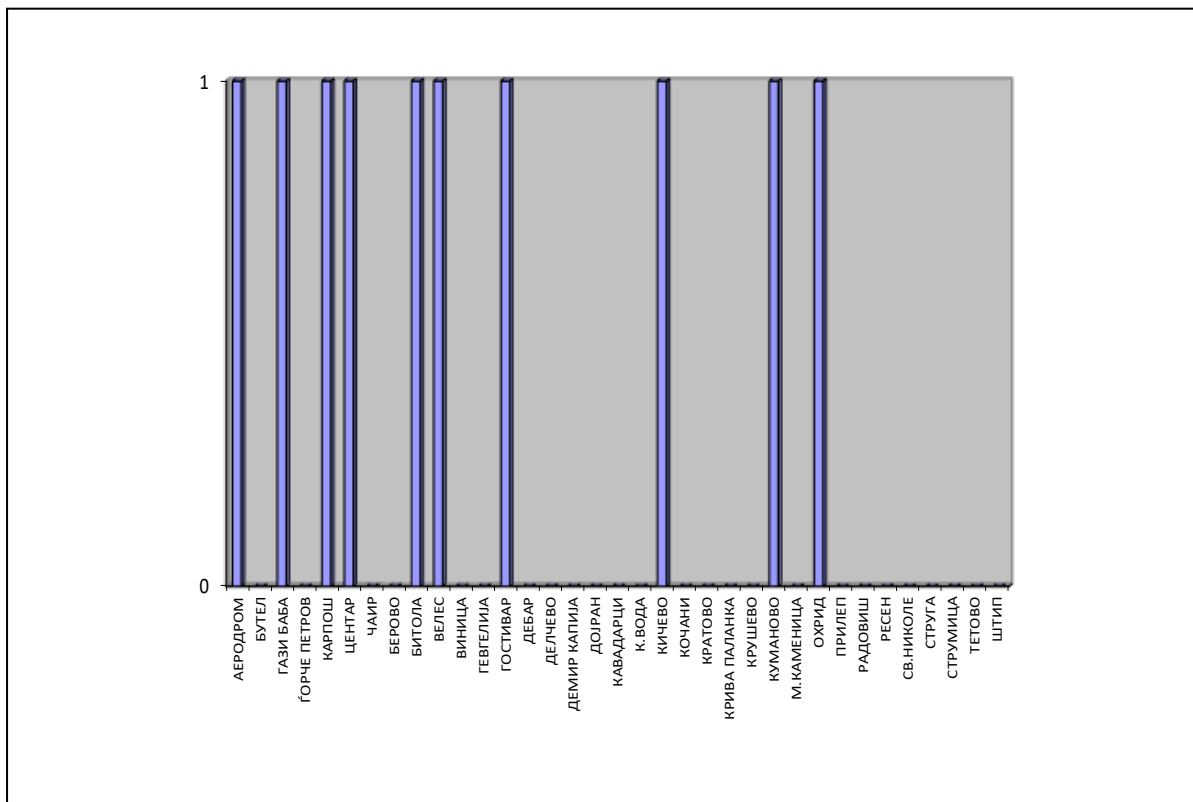
Најголем број на општини немаат назначено инспектори за домување.

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.

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.

### Инспектори за домување по општини



Графикон 9

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

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

**1.12.** На крај од месец ноември 2022 година и почеток на месец декември 2022 година е извршена и периодична проверка на условите за поседување на лиценца на **64 (шеесет и четири)** 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 сите **64 (шеесет и четири)** правни лица ги исполнуваат условите за поседување на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради,

Во лиценцираните фирми се вработени преку **1 318 (илјада триста и осумнаесет)** 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.** Се одржаа повеќе работни состаноци на работната група формирана од страна на Министерот за транспорт и врски со Решение бр.02-2021/1 од 29.03.2022 година, за измените и дополнувањата на Законот за домување и на неговите подзаконски акти, а 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 Македонија. По целосно разгледување на материјалите односно Предлогот за изменување и дополнување на Законот за домување, Хабитат Македонија организираше тркалезна маса со дебата за транспарентност на процесот, во која вклучени беа чинители, засегнати и заинтересирани страни. Воведен збор имаше Министерот за транспорт и врски кој ја истакна важноста и значењето на Предлогот за изменување и дополнување на Законот за домување. Од страна на Министерството за транспорт и врски беше истакнато дека Предлогот за изменување и дополнување на Законот за домување како готов материјал за пет месеци ќе влезе во Владина процедура. Активно учествуваа со свои излагања имаа актуелни и бивши Градоначалници од општините и општините на Градот Скопје, општински инспектори за домување, Претседатели на Заедници на сопственици, овластени претставници на сопственици на посебни делови, управители и членовите на работната група, меѓу кои и Регулаторна комисија за домување и Министерство за транспорт и врски како иницијатори на Предлогот.

**1.14.** Во периодот за кој се подготвува овој Извештај, до Регулаторната комисија за домување, од страна на засегнати граѓани и правни субјекти беа доставени претставки а кои укажуваа на тоа дека дејност управување извршува фирма на која Регулаторната комисија за домување со Решение има одземено лиценца на 05.10.2021 година. Граѓаните беа информирани дека на територија на општините на Град Скопје се појавуваат активни Договори за вршење на управувачки услуги од фирма “ВИТТОРИА СЕРВИС” ДООЕЛ Скопје, со седиште на ул.Аминта Трети бр.33/А-21 општина Центар Скопје, на која лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради со Решение за одземање на лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради бр.Уп.08-18/1 од 05.10.2021 год, од страна на Регулаторната комисија за домување е одземена и истото е правосилно.

Информирањето беше преку соопштение објавено на веб страната на Регулаторна комисија за домување.

Исто така ги извести и: Министерство за внатрешни работи - Сектор за внатрешни работи-Скопје-Единица за економски и компјутерски криминал и Министерство за финансии на РСМ – Управа за финансиска полиција и побара согласно

своите законски надлежности да ги преземат 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 на општина Битола, општина Охрид, општина Штип, општина Тетово, општина Крива Паланка, општина Илинден и др.;
- Организирани поединечни средби со вработени во општините;
- Организирани поединечни средби со дел од управители;
- Поединечни средби со општински инспектори за домување;
- Организирани средби со (граѓани) сопственици на посебни делови;
- Организирана средба со претставници на ЕВН ХОМЕ
- Организирана средба со претставници од ЈП Водовод и Канализација Скопје
- Организирани средби со претставници од Хабитат Македонија;
- Организирани средби со претставници на граѓанска организација Цензор Тузла – Босна и Херцеговина
- Организирани средби со ОДС - организација за домување и станари,
- Работни средби со претставници на Министерство за транспорт и врски
- Работна посета на Босна и Херцеговина – Тузла - учество на меѓународна конференција, активности по Проектот Заштита на граѓанскиот простор – регионален центар за развој на граѓанското општество
- Работна посета на Белград – Р.Србија - учество на Фреја Форум 2022, тема на форумот “Демократија, еднакви можности и отпорност”.
- Работна посета на Австрија - Виена - на покана од Претседателот на асоцијација за домување на Австрија.

**1.16.** Регулаторната комисија за домување достави:

-Барања за доставување на податоци до Правните лица кои поседуваат Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради

-Барање на мислење за примена на одредби од Законот за лобирање и мислење во однос на обврската за подготвување на Годишен план за проценка на ризици од корупција, а согласно Извештајот за усогласеност на ГРЕКО (петти круг на евакуација), до Државна комисија за спречување на корупција.

-Известување за постапување до Инспекторат за употреба на јазиците

-Доставување на дополнителни податоци до Министерство за внатрешни работи - Сектор за внатрешни работи-Скопје - Единица за економски и компјутерски криминал;

-Барања за одржување на работни состаноци со Градоначалници на општините во Градот Скопје;

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

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

## **2. Донесени акти**

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

- Стратешки План за период од 2022 година до 2024 година на Регулаторната комисија за домување;
- Годишен финансиски план на расходи по квартали за 2023 година со тип на сметка 631 и 637

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

- Издадени се **5 (пет)** Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за продолжување на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Проверка на условите за поседување на лиценца на **64 (шеесет и четири)** 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 8 од Законот за домување**

- 1 (една) Предлог-мерки за разрешување на спорови настанати меѓу претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови;
- 37 (триесет и седум) Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценциран управител и сопственици на посебни делови;
- 35 (триесет и пет) Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценцирани управители;
- 42 (четириесет и две) 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;

#### **2.4. Согласно член 109 став 1 точка 9 од Законот за домување**

- 18 (осумнаесет) Известувања со Предлог - Мерки за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје;
- 50 (педесет) Предлог - Мерки до општински инспектори за домување за вршење на инспекциски надзор во согласност со нивната надлежност;
- 5 (пет) 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;
- 15 (петнаесет) Мислења до општински инспектори за домување;
- 1 (едно) барање за постапување до Министерство за финансии на РСМ - Управа за финансиска полиција;
- 1 (едно) барање за постапување до Министерство за внатрешни работи - Сектор за внатрешни работи-Скопје - Единица за економски и компјутерски криминал;

#### **2.5. Согласно член 109 став 1 точка 10 од Законот за домување**

- Извештај за извршена периодична контрола на условите за поседување на лиценца на фирмите кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради заколучно до 31-12-2022 год.

#### **2.6. Согласно член 109 став 1 точка 11 од Законот за домување**

- 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; (октомври)
- 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; (декември)

Претседател  
М-р Зоран Маџовски

Број: 01-09/1  
Дата: 09-01-2023 г.  
Скопје

Изготвил: Јасмина Петреска  
Розитка Донева