РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
Регулаторна Комисија за Домување

REPUBLIKA E MAQEDONISË SË VERIUT
Komisioni Rregullator për Banim

.

ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

ЗА ПЕРИОД ОД 01 ЈУЛИ ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2025 ГОДИНА

RAPORT

PËR PUNËN E KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM

PËR PERIUDHËN NGA 01 KORRIKU DERI NË 31 DHJETOR TË VITIT 2025

ЈАНУАРИ / JANAR

2026

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**

PËRMBAJTJA:

I. **HYRJE**

II. **RREGULLATIVA LIGJORE PËR FUNKSIONIMIN E KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM**

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

III. **KUSHTET E PUNËS TË KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM**

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

IV. **AKTIVITETE TË REALIZUARA**

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

I. 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 1 (еден) член на Регулаторната комисија за домување, донесена од Собранието на Република Северна Македонија 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 Република Северна Македонија под бр.08-2174/1 од 08.04.2025 година.

Во моментов постојниот состав на Регулаторната комисија за домување е сочинет од 2 (два) членови и Претседател.

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, бр.150/2022, бр.224/2024 и бр.160/2025), 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,

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 nga data 15.06.2010, ndërkaq si person juridik është regjistruar në Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë më datë 01.11.2010.

Përbërja aktuale e Komisionit Rregullator për Banim është zgjedhur me Vendim për emërimin e Kryetarit dhe 1 (një) anëtari të Komisionit Rregullator për Banim, të miratuar nga Kuvendi i Republikës së Maqedonisë së Veriut me nr.08-3094/1, nga data 30 qershor 2021 dhe Vendimi për emërimin e 1 (një) anëtari të Komisionit Rregullator për Banim, miratuar nga Kuvendi i Republikës së Maqedonisë së Veriut me nr.08-2174/1, nga data 08.04.2025.

Aktualisht përbërja ekzistuese e Komisionit Rregullator për Banim përbëhet nga 2 (dy) anëtarë dhe Kryetari.

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, nr.150/2022, nr.224/2024 dhe nr.160/2025), 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 deri te Kuvendi i Republikës së Maqedonisë së Veriut që nga ekzistenca e tij e deri më tani ka dorëzuar vazhdimisht Raporte për punën e tij, në përputhje

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, бр.150/2022, бр.224/2024 и бр.160/2025).

Овој Извештај на Регулаторната комисија за домување е **триесети** по ред и се однесува за периодот од 01.07.2025 година до 31.12.2025 година.

Во Извештајот што се доставува, е содржан сублимат на работењето на Регулаторната комисија за домување во период 01 јули 2025 година до 31 декември 2025 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,

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, nr.150/2022, nr.224/24 dhe nr.160/2025).

Ky Raport i Komisionit Rregullator për Banim është i **tridhjeti** me radhë dhe i referohet periudhës nga data 01.07.2025 deri më datë 31.12.2025.

Në Raportin që dorëzohet, është përmbajtja e një përmbledhje të punës së Komisionit Rregullator për Banim për periudhën nga 1 korriku 2025 deri më 31 dhjetor të vitit 2025.

Dokumenti ofron tregues numerik dhe krahasues për veprimet e Komisionit Rregullator për Banim dhe implementimin e Ligjit për Banim, përkatësisht ky Raport paraqet në mënyrë të hapur, objective dhe të argumentuar punën e tërësishme të Komisionit Rregullator për Banim për këtë periudhë. Për një pasqyrë më të mirë të punës, Raporti përmban një numër adekuat grafikonesh dhe tabelash.

Me respekt,

Регулаторна комисија за домување **Komisioni Rregullator për Banim**

1. **М-р Зоран Маџовски – Претседседател / Kryetar**
2. **MSc Bashkim Alili – член / antar**
3. **Никола Затуроски– член / antar**

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 ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020, бр.150/2022, бр.224/2024 и бр.160/2025), 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 кој го објавува Владата на Република Северна Македонија, а ги именува Собранието на Република Северна Македонија, со мандат од пет години, со право на уште еден реизбор, согласно измените и дополнувањата на Законот за домување (“Сл.весник на РМ” бр.42/2014 и “Сл.весник на РСМ” бр.302/2020).

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

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, nr.150/2022, nr.224/2024 dhe nr.160/2025), dhe në përputhje me politikën e përcaktuar me Strategjinë për Banim të Republikës së Maqedonisë së Veriut, Komisioni Rregullator për Banim është themeluar me qëllim të sigurimit të zhvillimit afatgjatë, të standardizuar dhe harmonik të banimit, në përputhje me standardet bashkëkohore për cilësinë e jetës, mbrojtjen e mjedisit dhe natyrës, sigurimin dhe mbrojtjen e një tregu konkurrues të banesave bazuar mbi parimet e objektivitetit, transparencës dhe mosdiskriminimit.

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

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

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

2 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 како и пропишува подзаконски акти за спроведување на одредбите на овој закон за чие донесување е овластена;
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

2 Kompetencat

Komisioni Rregullator për Banim i ka këto kompetenca:

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

областа на домувањето и предлага мерки во врска со истите;

9. Врши увид и проверка во работењето на субјектите кои вршат дејност согласно овој закон и 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;
13. Организира и спроведува обука за вршење на дејностите за управување со станбена зграда.

dhe propozon masa në lidhje me të njejtat;

9. Kryen kontroll dhe verifikim në veprimtarinë e subjekteve që kryejnë aktivitete në përputhje me këtë ligj dhe u paraqet propozime organeve kompetente për marrjen e masave në përputhje me kompetencat e tyre dhe në një procedurë të përcaktuar me ligj ndaj subjekteve që kryejnë aktivitete në kundërshtim me këtë ligj;
10. Kryen kontrolle periodike të menaxherëve për përmbushjen e kushteve në bazë të të cilave u është dhënë Licenca;
11. Organizon takime për t'u njohur me risitë në rregulloret në fushën e banimit dhe jep udhëzime në lidhje me kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të ndërtesave të banimit;
12. Jep mendim për Strategjinë për Banim dhe programet vjetore nga neni 99 paragrafi (1) pika 2 dhe neni 100 paragrafi (1) nga Ligji për banim;
13. Organizon dhe zhvillon trajnime për kryerjen e aktiviteteve të menaxhimit të ndërtesave të banimit.

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

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 punë 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

доби писмена согласност за Правилникот за организациона поставеност на Регулаторна комисија за домување и Правилникот за систематизација на работните места во Регулаторна комисија за домување од страна на Министерство за информатичко општество и администрација согласно законските прописи во овој извештаен период доби согласност и на Правилник за изменување на Правилникот за систематизација на работни места во Регулаторна комисија за домување број: Бр.0204-251/2 од 17.05.2016 година, и_Правилник за изменување и дополнување на Правилникот за систематизација на работни места во Регулаторна комисија за домување број: Бр.01-654/1 од 28.11.2023 година.

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

Во овој момент од вкупно вработени 3 (три) лица, 2 (две) од вработените во Регулаторна комисија за домување имаат статус на административен службеник, а едно лице е со статус помошно - техничко лице.

Регулаторната комисија за домување е сместена во административно - деловен простор, со адреса на ул.,,Руѓер Бошковиќ" бб во Скопје.

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 и ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020, бр.150/2022, бр.224/2024 и бр.160/2025), 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

marrë pëlqimin me shkrim për Rregulloren për strukturën organizative të Komisionit Rregullator për Banim dhe Rregulloren për sistematizimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim nga Ministria e Shoqërisë Informative dhe Administratës në përputhje me rregulloret ligjore në këtë periudhë raportuese ka marrë miratimin edhe për Rregulloren për ndryshimin e Rregullores për sistematizimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim nr.0204-251/2 datë 17.05.2016 dhe Rregulloren për ndryshimin dhe plotësimin e Rregullores për sistematzimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim nr.01-654/1 nga data 28.11.2023.

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 3 (tre) punëtorë, 2 (dy) nga punonjësit e Komisionit Rregullator për Banim kanë statusin e zyrtarit administrativ, dhe një person është me statusin e personit ndihmës – teknik.

Komisioni Rregullator për Banim është i vendosur në një hapësirë administrative-afariste, me adresë në rrugën “Rugjer Boshkoviq” pn në Shkup.

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, nr.150/2022, nr.224/2024 dhe nr.160/2025), 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

други прописи и донации.

Во Буџетот на Република Северна Македонија за 2025 година за Регулаторната комисија за домување се одобрени финансиски средства во висина од 11.498.000,00 денари. Од страна на Министерство за финансии се намалени 27.000.00 денари на ставка 480 купување опрема и машини, а со ребалансот на Буџетот на Република Северна Македонија истиот изнесува 10.561.000,00 денари од кои заклучно со 31 декември 2025 година, Од одобрените буџетски средства, според нивната намена, се искористени 9.512.195,00 денари за потребите на Регулаторната комисија за домување или 90.07% и тоа:

- Ставка 401 - основни плати: од вкупно 6.095.800,00 денари реализирани се 5.350.011,00 или 87.77%;
- Ставка 402 - придонеси за социјално осигурување: од вкупно 2.354.000,00 денари, реализирани се 2.078.964,00 денари или 88.32%;
- Ставка 404 – Надоместоци: од вкупно 96.000,00 денари реализирани се 90.609,00 денари или 94.38%
- Ставка 420 патни и дневни расходи: од вкупно 186.000,00 денари, реализирани се 175.142,00 денари или 94.16%;
- Ставка 421 - комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 760.000,00 денари, реализирани се 760.000,00 денари или 100%;
- Ставка 423 - материјали и ситен инвентар: од вкупно 150.000,00 денари, реализирани се 150.000,00 денари или 100%;
- Ставка 424 - поправки и тековно одржување: од вкупно 90.000,00 денари, реализирани се 83.708,00

tjera.

Në Buxhetin e Republikës së Maqedonisë së Veriut për vitin 2025 për Komisionin Rregullator për Banim janë miratuar mjete financiare në vlerë prej 11.498.000,00 denarë. Nga ana e Ministrisë së Financave janë zvogluar 27.000,00 denarë në zërin 480 – blerje të pajisjeve dhe makinerive, ndërkaq me rebalancin e Buxhetit të Republikës së Maqedonisë së Veriut, shuma e llogarisë së njejtë është 10.561.000,00 denarë nga të cilat përfundimisht me datën 31.12.2025, nga mjetet e miratuara buxhetore, sipas qëllimit të tyre, 9.512.195,00 denarë janë shfrytëzuar për nevojat e Komisionit Rregullator për Banim ose 90,07%, përkatësisht:

- Zëri 401 - paga bazë: nga gjithsej 6.095.800,00 denarë janë realizuar 5.350.011,00 denarë ose 87,77%;
- Zëri 402 - kontribute për sigurime sociale: nga gjithsej 2.354.000,00 denarë, janë realizuar 2.078.964,00 denarë ose 88,32%;
- Zëri 404 – kompensime: nga gjithsej 96.000,00 denarë janë realizuar 90.609,00 denarë ose 94,38%;
- Zëri 420 - Shpenzime udhëtimi dhe ditore: nga gjithsej 186.000,00 denarë, janë realizuar 175.142,00 denarë ose 94,16%;
- Zëri 421 - për shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport: nga gjithsej 760.000,00 denarë janë realizuar 760.000,00 denarë ose 100%;
- Zëri 423 – për materiale dhe inventar të imët: nga gjithsej 150.000,00 denarë janë realizuar 150.000,00 denarë ose 100%;
- Zëri 424 - riparime dhe mirëmbajtje të vazhdueshme: nga gjithsej 90.000,00 denarë janë realizuar 83.708,00 denarë

денари или 93%;

- Ставка 425 - договорни услуги: од вкупно 481.000,00 денари, реализирани се 480.780,00 денари или 99.95%;
- Ставка 426 - други тековни расходи: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 99.876,00 денари или 99.88%;
- Ставка 464 – разни трансфери: од вкупно 86.200,00 денари, реализирани се 86.106,00 денари или 99.89%
- Ставка 480 - купување опрема и машини: од вкупно 73.000,00 денари, реализирани се 67.999,00 денари, или 93.15%;
- Ставка 485 - вложување на нефинансиски средства: од вкупно 89.000,00 денари, реализирани се 89.000,00 денари или 100%;

Процентот на реализирани средства заклучно со 31 декември 2025 година е 90.07%.

ose 93%;

- Zëri 425 - Shërbime kontraktuale: nga gjithsej 481.000,00 denarë janë realizuar 480.780,00 denarë ose 99,95%;
- Zëri 426 - Shpenzime tjera rrjedhëse: nga gjithsej 100.000,00 denarë janë realizuar 99.876,00 denarë ose 99,88%;
- Zëri 464 – transfere të ndryshme: nga gjithsej 86.200,00 denarë janë realizuar 86.106,00 denarë ose 99,89%;
- Zëri 480 - blerje e pajisjeve dhe makinerive: nga gjithsej 73.000,00 denarë janë realizuar 67.999,00 denarë ose 93,15%;
- Zëri 485 – investim i mjeteve jofinanciare: nga gjithsej 89.000,00 denarë janë realizuar 89.000,00 denarë ose 100%;

Përqindja e mjeteve të realizuara përfundimisht me 31 dhjetor 2025 është 90,07%.

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

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

Р.бр. ***Nr. Rend***	**Опис на деловите на буџетот** ***Përshkrimi i pjesëve të buxhetit***	**Број на ставка** ***Numri i zërit***	**Вкупно одобрени средства** ***Gjithsej mjete të miratuara***	**Реализирани** ***Të realizuara***	**% Реализирани** ***Të realizuar***	**% Остаток** ***Mbetja***
	Вкупно одобрен буџет ***Gjithsej buxhet i miratuar***		***10.561.000,00***	***9.512.195,00***	**90.07%**	**9.93%**
1.	Основни плати *Rroga bazë*	401	6 095 800,00	5 350 011,00	87.77%	12.23%
2.	Придонеси за социјално осигурување *Kontribute për sigurime sociale*	402	2 354 000,00	2 078 964,00	88.32%	11.68%
3.	Надоместоци *Kompensime*	404	96 000,00	90 609,00	94.38%	5.62%
4.	Патни и дневни расходи *Shpezime udhëtimi dhe ditore*	420	186 000,00	175 142,00	94.16%	5.84%
5.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт *Shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport*	421	760 000,00	760 000,00	100%	0%
6.	Материјали и ситен инвентар *Materijale dhe inventar i imët*	423	150 000,00	150 000,00	100%	0%
7.	Поправки и тековно одржување *Riparime dhe mirëmbjatje e vazhdueshme*	424	90 000,00	83 708,00	93%	7%
8.	Договорни услуги *Shërbime kontraktuale*	425	481 000,00	480 780,00	99.95%	0,05%
9.	Други тековни расходи *Shërbime tjera rrjedhëse*	426	100 000,00	99 876,00	99.88%	0,12%
10.	Разни трансфери *Transfere te ndryshme*	464	86 200,00	86 106,00	99.89%	0,11%
11.	Купување на опрема и машини *Blerje e pajisjeve dhe maqinerive*	480	73 000,00	67 999,00	93.15%	6.85%
12.	Вложување на нефинасиски средства *Investim i mjeteve jofinanciare*	485	89 000,00	89 000,00	100%	0%
	Вкупно ***Gjithësej***		***10.561.000,00***	***9.512.195,00***	**90.07%**	**9.93%**

Во Буџетот на Република Северна Македонија до 2025 година за Регулаторната комисија за домување на приходната сметка одобрени се средства во висина од 1.000.000,00 денари. Во периодот од 01.01.2025 година до 31.12.2025 година, од страна на Министерство за финансии се намалени 16.546.00 денари на ставка 480 купување опрема и машини и 36.960.00 денари и на ставка 483 купување на мебел така што износот на истата сметка изнесува 946.494,00 денари од кои заклучно со 31 декември 2025 година, реализирани средства се во износ од 563.524,00 денари.

Процентот на реализирани средства заклучно со 31 декември 2025 година е 59,54%. (табела 2)

- Ставка 420 - за патни и дневни расходи: од вкупно 150.000,00 денари, реализирани се 149.975,00 денари или 99,98%;
- Ставка 421 - за комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 22.648,00 денари или 22,65%;
- Ставка 423 за материјали и ситен инвентар: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 424 поправки и тековно одржување: од вкупно 185.000,00 денари, реализирани се 35.400,00 денари или 19,14%;
- Ставка 425 договорни услуги: од вкупно 180.000,00 денари, реализирани се 179.864,00 денари или 99,92%;
- Ставка 426 други тековни расходи: од вкупно 100.000,00 денари,

Në Buxhetin e Republikës së Maqedonisë së Veriut deri në vitin 2025 për Komisionin Rregullator për Banim në llogarinë e të hyrave janë miratuar mjete në vlerë prej 1.000.000,00 denarë. Në periudhën nga 01.01.2025 deri 31.12.2025 të cilat nga ana e Ministrisë së Financave janë zvogluar për 16.546,00 denarë në zërin 480 – blerje të pajisjeve dhe maqinerive, dhe 36.960,00 denarë në zërin 483 – blerje të mobiljeve, kështu që llogaria e njejtë është 946.494,00 denarë nga të cilat deri më 31 dhjetor 2025 mjetet e realizuara janë në shumë prej 563.524,00 denarë.

Përqindja e mjeteve të realizuara përfundimisht me datën 31 dhjetor 2025 është 59,54%. (tabela 2)

- Zëri 420 - Shpenzime udhëtimi dhe ditore: nga gjithsej 150.000,00 denarë, janë realizuar 149.975,00 denarë ose 99,98%;
- Zëri 421 - për shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport: nga gjithësej 100.000,00 denarë janë të realizuara 22.648,00 denarë ose 22,65%;
- Zëri 423 - për materiale dhe inventar të imët: nga gjithsej 100.000,00 denarë, janë realizuar 0,00 denarë ose 0%;
- Zëri 424 - riparime dhe mirëmbajtje të vazhdueshme: nga gjithsej 185.000,00 denarë janë realizuar 35.400,00 denarë ose 19,14%;
- Zëri 425 - Shërbime kontraktuale: nga gjithsej 180.000,00 denarë janë të realizuara 179.864,00 denarë ose 99,92%;
- Zëri 426 - Shpenzime tjera rrjedhëse: nga gjithsej 100.000,00 denarë janë të

реализирани се 93.355,00 денари или 93,36%;

- Ставка 480 купување на опрема и машини: од вкупно 18.454,00 денари, реализирани се 8.042,00 денари или 43,58%;
- Ставка 483 купување на мебел: од вкупно 83.040,00 денари, реализирани се 69.040,00 денари или 83,14%;
- Ставка 485 вложување на нефинансиски средства: од вкупно 30.000,00 денари, реализирани се 5.200,00 денари или 17,33%;

realizuara 93.355,00 denarë ose 93,36%;

- Zëri 480 - blerje e pajisjeve dhe makinerive: nga gjithsej 18.454,00 denarë janë realizuar 8.042,00 denarë ose 43,58%;
- Zëri 483 - blerje e mobiljeve: nga gjithsej 83.040,00 denarë janë realizuar 69.040,00 denarë ose 83,14%;
- Zëri 485 - investime në mjete jofinanciare: nga gjithësej 30.000,00 denarë janë të realizuara 5.200.00 denarë ose 17,33%;

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

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

Р.бр. ***Nr. Rend***	**Опис на деловите на буџетот** ***Përshkrimi i pjesëve të buxhetit***	**Број на ставка** ***Numri i zërit***	**Вкупно одобрени средства** ***Gjithsej mjete të miratuara***	**Реализиран и** ***Të realizuara***	**% Реализир ани** ***Të realizuar***	**% Остаток** ***Mbetja***
	Вкупно одобрен буџет ***Gjithsej buxhet i miratuar***		946 494,00	563 524,00	59.54%	40.46%
1.	Патни и дневни расходи *Shpezime udhëtimi dhe ditore*	420	150.000,00	149.975,00	99.98%	0,02%
2	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт *Shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport*	421	100.000,00	22.648,00	22.65%	77.35%
3.	Материјали и ситен инвентар *Materijale dhe inventar i imët*	423	100.000,00	0,00	0.00%	100.00%
4.	Поправки и тековно одржување *Riparime dhe mirëmbjatje e vazhdueshme*	424	185.000,00	35.400,00	19.14%	80.86%
5.	Договорни услуги *Shërbime kontraktuale*	425	180.000,00	179.864,00	99.92%	0,08%
6.	Други тековни расходи *Shërbime tjera rrjedhëse*	426	100.000,00	93.355,00	93.36%	6.64%
7.	Купување на опрема и машини *Blerje e pajisjeve dhe maqinerive*	480	18.454,00	8.042,00	43.58%	56.42%
8.	Купување мебел *Blerja e mobiljeve*	483	83.040,00	69 040,00	83.14%	16.86%
9.	Вложување на нефинасиски средства *Investim i mjeteve jofinanciare*	485	30.000,00	5.200,00	17.33%	82.67%
	Вкупно / ***Gjithësej***		946 494,00	563 524,00	59.54%	40.46%

Во Буџетот на Република Северна Македонија до 2025 година за Регулаторната комисија за домување на приходната сметка одобрени се средства во висина од 1.000.000,00 денари. (“Службен весник на РСМ” бр.254/2024)

Во периодот од 01.01.2025 година до 31.12.2025 година, од страна на Министерство за финансии се намалени 16.546.00 денари на ставка 480 купување опрема и машини и 36.960.00 денари и на ставка 483 купување на мебел така што износот на истата сметка изнесува 946.494,00 денари од кои заклучно со 31 декември 2025 година, реализирани средства се во износ од 563.524,00 денари.

Në Buxhetin e Republikës së Maqedonisë së Veriut deri në vitin 2025 për Komisionin Rregullator për Banim në llogarinë e të hyrave janë miratuar mjete në vlerë prej 1.000.000,00 denarë. (“Gazeta zyrtare e RMV-së” nr.254/2024)

Në periudhën nga 01.01.2025 deri 31.12.2025 të cilat nga ana e Ministrisë së Financave janë zvogluar për 16.546,00 denarë në zërin 480 – blerje të pajisjeve dhe maqinerive, dhe 36.960,00 denarë në zërin 483 – blerje të mobiljeve, kështu që llogaria e njejtë është 946.494,00 denarë nga të cilat deri më 31 dhjetor 2025 mjetet e realizuara janë në shumë prej 563.524,00 denarë.

ТАБЕЛА 2/1: ПРИКАЗ НА ОДОБРЕНИ И РЕАЛИЗИРАНИ СРЕДСТВА НА ПРИХОДНАТА СМЕТКА 020096159063116

TABELA 2/1: PARAQITJA E MJETEVE TË MIRATUARA DHE TË REALIZUARA NË LLOGARINË E TË ARDHURAVE 020096159063116

Р. бр. *Nr. Rend*	**Опис на деловите на буџетот** *Përshkrimi i pjesëve të buxhetit*	**Број на ставка** *Numri i zërit*	**Вкупно одобрени средства** *Gjithsej mjete të miratuara*	***Одобрени план*** *Plan i miratuar*	**Реализирани** *Të realizuara*	**% Реализ** *Të realizu*	**% Остаток** *Mbetja*
	Вкупно одобрен буџет ***Gjithsej buxhet i miratuar***		1.000.000,00	946.494,00	563 524,00	59.54%	40.46%
1.	Патни и дневни расходи *Shpezime udhëtimi dhe ditore*	420	150.000,00	150.000,00	149.975,00	99.98%	0,02%
2	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт *Shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport*	421	100.000,00	100.000,00	22.648,00	22.65%	77.35%
3.	Материјали и ситен инвентар *Materijale dhe inventar i imët*	423	100.000,00	100.000,00	0,00	0.00%	100.00%
4.	Поправки и тековно одржување *Riparime dhe mirëmbjatje e vazhdueshme*	424	185.000,00	185.000,00	35.400,00	19.14%	80.86%
5.	Договорни услуги *Shërbime kontraktuale*	425	180.000,00	180.000,00	179.864,00	99.92%	0,08%
6.	Други тековни расходи *Shërbime tjera rrjedhëse*	426	100.000,00	100.000,00	93.355,00	93.36%	6.64%
7.	Купување на опрема и машини *Blerje e pajisjeve dhe maqinerive*	480	35 000,00	18.454,00	8.042,00	43.58%	56.42%
8.	Купување мебел *Blerja e mobiljeve*	483	120 000,00	83.040,00	69.040,00	83.14%	16.86%
9.	Вложување на нефинасиски средства *Investim i mjeteve jofinanciare*	485	30.000,00	30.000,00	5.200,00	17.33%	82.67%
	Вкупно ***Gjithësej***		1.000.000,00	946.494,00	563.524,00	59.54%	40.46%

IV. РЕАЛИЗИРАНИ АКТИВНОСТИ

1. Преглед на активности

1.1 Во периодот од 01 јули до 31 декември 2025 година, Регулаторната комисија за домување одржа **12 (дванаесет)** редовни и повеќе консултативни седници.

Во периодот за кој се однесува овој Извештај до Регулаторната комисија за домување пристигнаа **300 (триста)** барања за посредување во спорови меѓу управители, претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови и барања за мислење. Од нив **95 (деведесет 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 2025 година:

- Издадена е **1 (една)** Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесени Решенија на 4 **(четири)** правни лица за продолжување на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Вратени Лиценци за управител за

IV. AKTIVITETE TË REALIZUARA

1. Pasqyra e aktiviteteve

1.1. Në periudhën nga 01 korriku deri 31 dhjetor të vitit 2025, Komisioni Rregullator për Banim ka mbajtur **12 (dymbëdhjetë)** seanca të rregullta dhe më shumë seanca konsultative.

Në periudhën që mbulon ky raport, Komisioni Rregullator për Banim ka pranuar 300 **(tre qind)** kërkesa për ndërmjetësim në kontestet ndërmjet menaxherëve, kryetarëve të bashkësive të pronarëve dhe pronarëve të pjesëve të veçanta dhe kërkesa për mendim. Prej tyre**, 95 (nëntëdhjetë e pesë)** janë dorëzuar si kërkesa me shkrim për të cilat Komisioni Rregullator për Banim ka propozuar masat përkatëse dhe të njejtat ua ka dorëzuar palëve të përfshira dhe ka dhënë mendime përkatëse për zbatimin e dispozitave të Ligjit për Banim. Lëndët të cilat janë dorëzuar në rrugë elektronike, përmes faqes së internetit të Komisionit Rregullator për Banim, nga ana e Kryetarit të Komisionit dhe nëpunësit administrativë në komision, sipas fushëveprimit dhe detyrimeve dhe detyrave të tyre, u janë përgjigjur dhe kanë propozuar masat përkatëse dhe të njëjtat u janë dorëzuar palëve të përfshira.

1.2. Aktivitetet e Komisionit Rregullator për Banim në periudhën nga 01 korriku deri 31 qershor të vitit 2025:

- Janë lëshuar **1 (një)** Licencë për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit;
- Miratoi Aktvendime për **4 (katër)** persona juridik për vazhdimin e Licencës për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit
- Miratoi Aktvendim për **1 (një)** person juridik për tërheqjen e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- **2 (dy)** persona juridik e kthyen Licencën për

вршење на дејностите на управување со станбени згради од **2 (две)** правни лица;

- На **2 (две)** правни лица истечен е рокот на важност на Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради

Заклучно со 31.12.2025г. со дејноста управување со станбени згради активно се занимаваат **63 (шеесет и три)** правни лица. (Графикон 1)

1.3 За континуирано информирање на граѓаните активно се користи веб страната на Регулаторната комисија за домување, социјални мрежи и другите електронски и пишани медиуми.

1.4 Во рамките на комуникација со граѓаните и јавноста, Регулаторната комисија за домување има долга и одлична соработка со електронските и печатените медиуми, континуирано е присутна со учество на информативни и контактни емисии.

1.5 Активност преку 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 Во периодот од 2010 година до декември 2025 година Регулаторната комисија за домување има донесено:

- Поради неисполнување на услови, донесени се вкупно **37 (триесет 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, **37 (триесет и седум)** се правосилни.

- Вкупно **21 (дваесет и едно)** правно лице

Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;

- **2 (dy)** personave juridik u ka skaduar afati i vlefshmërisë së Licencave të Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore.

Përfundimisht me datën 31.12.2025 me veprimtarinë e menaxhimit të objekteve banesore aktivisht merren **63 (gjashtëdhjetë e tre)** persona juridik. (Grafikoni 1)

1.3. Për informim të vazhdueshëm të qytetarëve në mënyrë aktive përdoret Ueb faqja e Komisionit Rregullator për Banim, rrjetet sociale si dhe mediumet e shkruara dhe elektronike.

1.4. Në kuadër të komunikimit me qytetarët dhe publikun, Komisioni Rregullator për Banim ka një bashkëpunim të gjatë dhe të shkëlqyer me mediumet elektronike dhe të shkruara, është pjesmarrëse në emisione të ndryshme informative dhe kontaktive.

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

1.6. Në periudhën nga viti 2010 deri në dhjetor të vitit 2025 Komisioni Rregullator për Banim ka miratuar:

- Për shkak të mosplotësimit të kushteve, janë miratuar gjithsej **37 (tridhjetë 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, **37 (tridhjetë e shtatë)** janë fuqiplota.

- Gjithsej **21 (njëzet e një)** persona juridikë

има вратено лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради необавување на дејноста.

- На **15 (петнаесет)** 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.

(графикон 1).

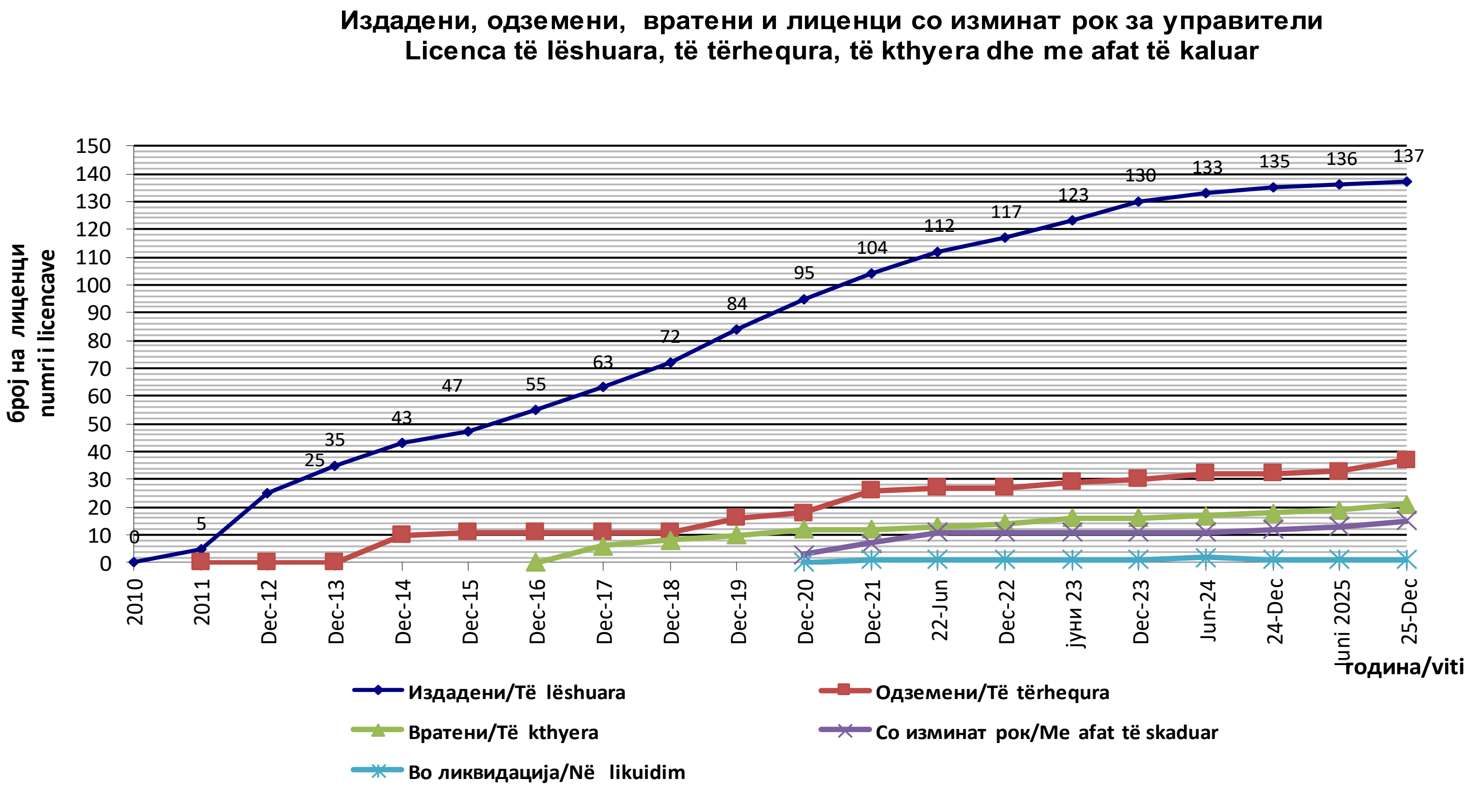
Значи, од вкупно **137 (стотриесет и седум)** правни лица од 2010 година до денес, во моментов во регистарот кој што го води Регулаторната комисија за домување активни се **63 (шеесет и три)** правни лица (графикон 2).

kanë kthyer Licencën e menaxherit për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve banesore për shkak të moskryerjes së veprimtarisë.

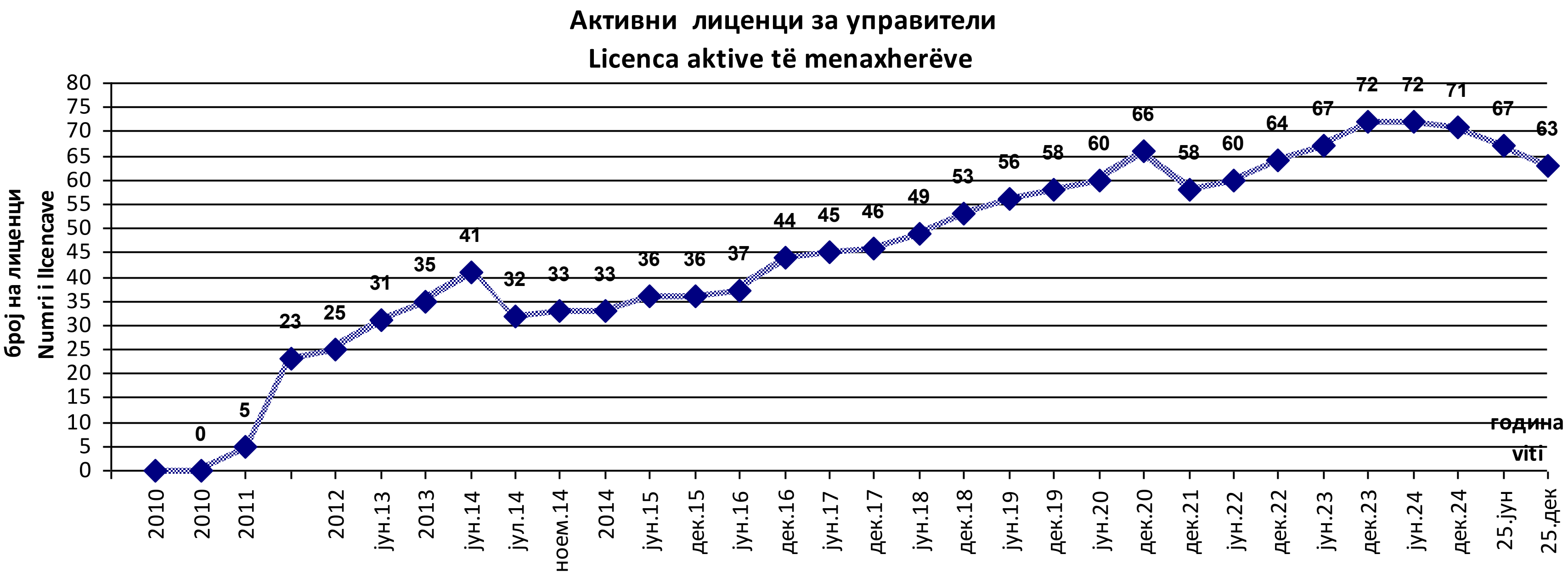
- Për **15 (pesëmbëdhjetë)** persona juridikë ka skaduar afati i vlefshmërisë së Licencës së menaxherit për ushtrimin e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit.
- **1 (një)** person juridik është në likuidim.

(grafikoni 1).

Pra, nga gjithsej **137 (një qind e tridhjetë e shtatë)** persona juridik nga viti 2010 deri sot, në këto momente në Regjistrin që e mban Komisioni Rregullator për Banim aktive janë **63 (gjashtëdhjetë e tre)** persona juridik (grafikoni 2).



Графикон 1 / Grafikoni 1



Графикон 2 / Grafikoni 2

1.7 Во последните шест месеци има незначително намалување на станбени згради кои се управувани од лиценцираните управители и нивниот број сега изнесува **5.600 (пет илјади шесто)** (графикон 3), договори за вршење на управувачки услуги со вкупно **135 338 (сто триесет и пет илјади и тристотини триесет и осум)** посебни делови односно станови и деловни простории. Забележан е значителен раст на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории, за разлика од прво полугодие во 2025 година кога тој број изнесуваше со вкупно **134 437 (сто триесет и четири илјади и четиристотини триесет и седум)** посебни делови односно станови и деловни простории од **5.634 (пет илјади шестотини триесет и четири),** договори за вршење на управувачки услуги (графикон 4). Што значи дека има значително зголемување на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории кои се управувани од страна на лиценцирани управител, иако бројот на договори е намален.

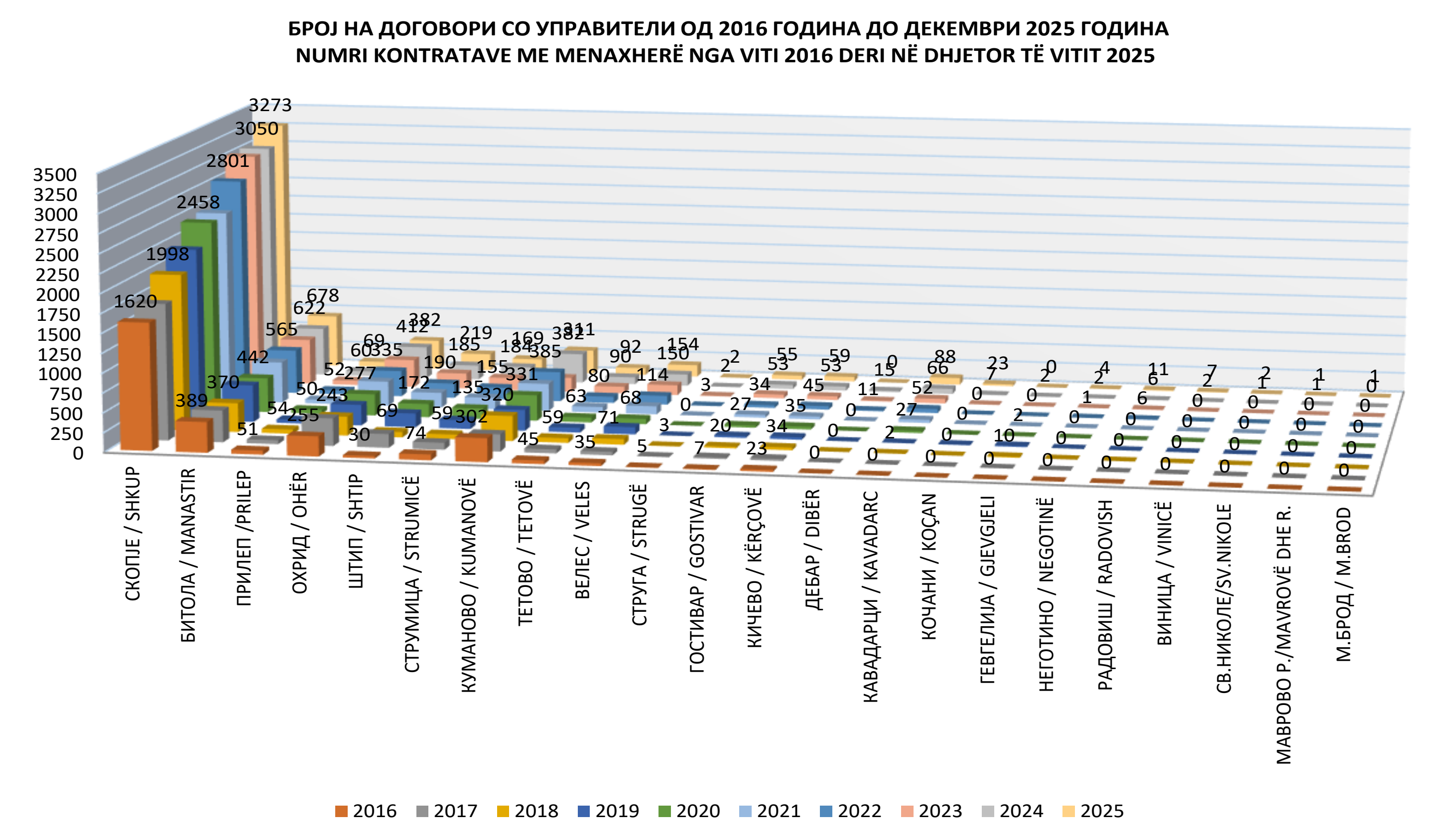
Постои тенденција на незначително намалување на Заедници на сопственици на посебни делови а бројот на ангажирање на управители е на исто ниво.

1.7. Në gjashtë muajt e fundit është shënuar një rënje e pakonsiderueshme e numrit të objekteve banesore që administrohen nga menaxherë të licencuar dhe numri i tyre tani është **5.600 (pesë mijë e gjashtë qind)** (grafikoni 3), me një total prej **135 338 (njëqind e tridhjetë e pesë mijë e tre qind e tridhjetë e tetë)** njësi të veçanta, gjegjësisht, banesa dhe lokale afariste. Gjithashtu, është vërejtur rritje i konsiderueshme në numrin e pjesëve të veçanta, pra banesave dhe objekteve afariste, në ndryshim nga gjashtëmujori i parë i vitit 2025, kur ky numër ishte **134 437 (njëqind e tridhjetë e katër mijë e katërqind e tridhjetë e shtatë)** me gjithsej pjesë veçanta gjegjësisht, banesa dhe lokale afariste nga **5.634 (pesë mijë e gjashtë qind e tridhjetë e katër)** kontrata menaxheriale (grafikoni 4). Që do të thotë se ka një rritje të konsiderueshme të numrit të pjesëve të veçanta, gjegjësisht banesave dhe lokaleve afariste që menaxhohen nga ana e menaxherëve të licencuar, edhe pse numri i kontratave është yvogluar.

Ekziston një tendencë për një rënje të vogël të numrit të Bashkësive të pronarëve të pjesëve të veçanta ndërkaq numri e angazhimeve të menaxherëve të licencuar është i njejtë.

Графикон 3 / Grafikoni 3

Графикон 4 / Grafikoni 4



Графикон 5 / Grafikoni 5

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

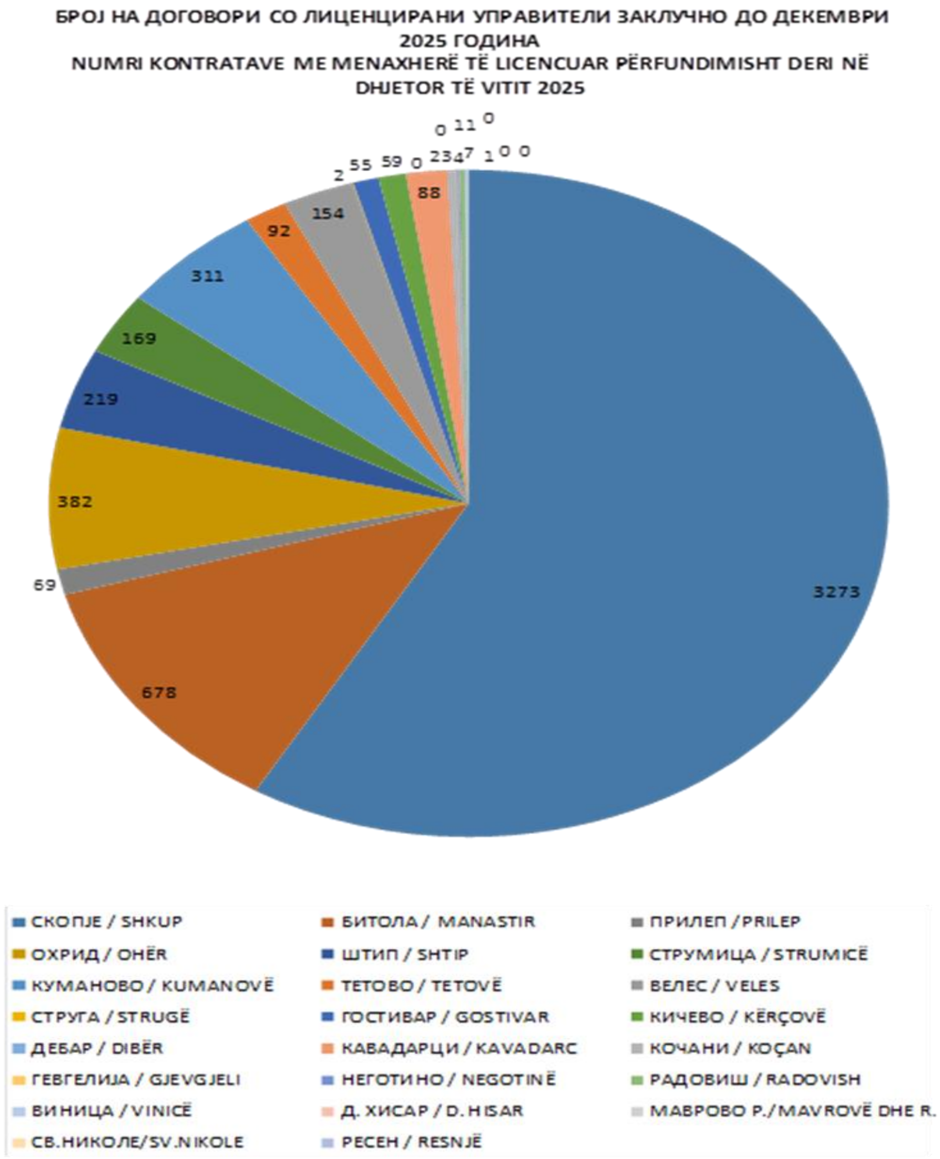
Бројот на склучени договори со лиценцирани управители е многу варијабилен и подлежи на промени. Бидејќи, легитимно право е на сопствениците да донесат одлука со мнозинство гласови за раскинување на веќе склучените договори и да изберат нов управител или пак да си регистрираат заедница на сопственици.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

1.9. Заклучно со декември 2025 година, прегледот на бројот на склучени договори за управувачки услуги со лиценцирани управители по градови е дадена во **графикон 6**. Забележително е тоа што најголем број на склучени договори има во Скопје, Битола, Куманово, Струмица, Штип, Охрид и Велес.

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

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

1.9. Deri në dhjetor të vitit 2025, pasqyra e numrit të kontratave të lidhura për shërbime të menaxhimit me menaxherë të licencuar sipas qyteteve është dhënë në **grafikonin 6**. Vërehet se numri më i madh i kontratave të lidhura është në Shkup, Manastir, Kumanovë, Strumicë, Shtip, Ohër dhe Veles.



Графикон 6 / Grafikoni 6

1.10. Во периодот од 01 јули до 31 декември 2025 година, забележан е благ пад на бројот на регистрирани заедници на сопственици. Според податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец декември 2025 година има регистрирано вкупно **2.453 (две илјади четиристотини педесет и три) (графикон 7)** заедници на сопственици, во споредба со податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец јуни 2025 година, кога тој број изнесуваше **2.522 (две илјади петстотинидваесет и две)** заедници на сопственици, имено бројот на активни заедници на сопственици во овој извештаен период е намален за **69 (шеесет и девет)** заедници.

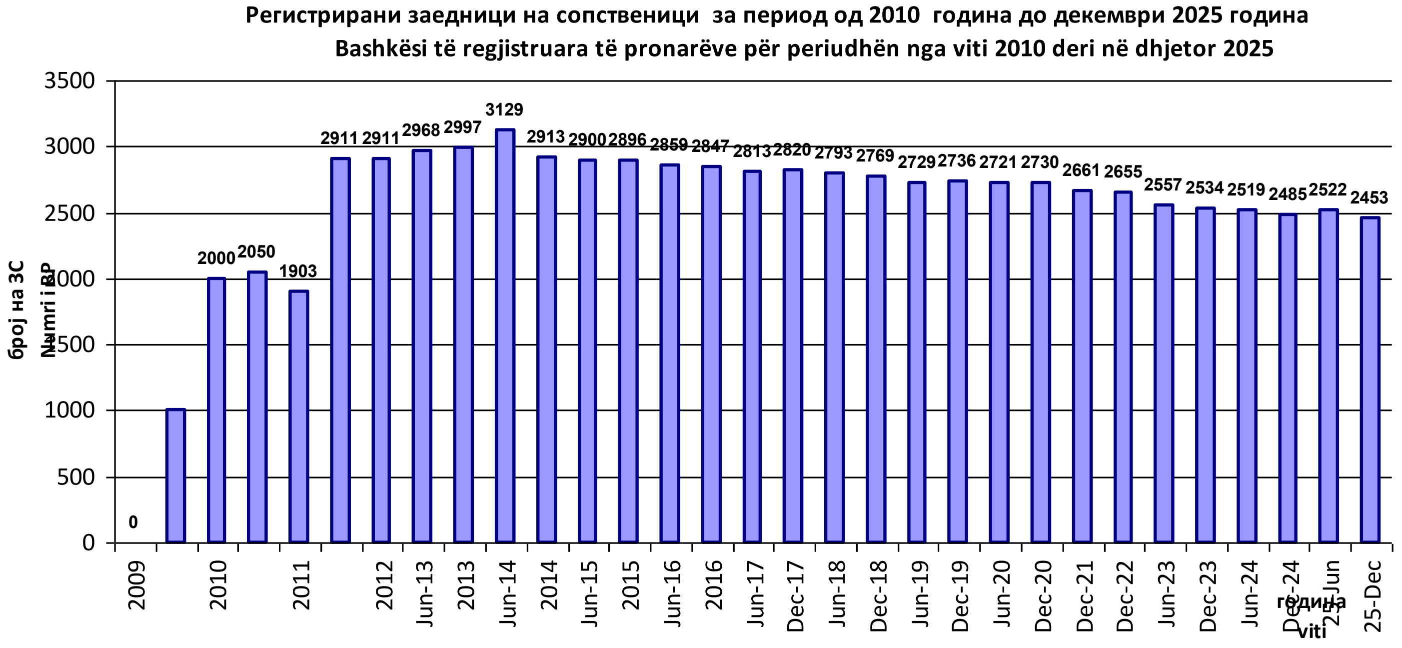
Погоре наведените податоци се доказ дека интересот на граѓаните за примена на ордедбите од Законот за домување од еден до друг извештаен период е променлив, што е показател дека интересот кај граѓаните е зголемен или се чувствуваат благодетите кои се добиваат од истиот закон, односно поквалитетен живот.

Бројот на вкупно згаснати заедници на сопственици во период од 2010 година до месец декември 2025 година, изнесува **1 305 (илјада триста и пет)** 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.

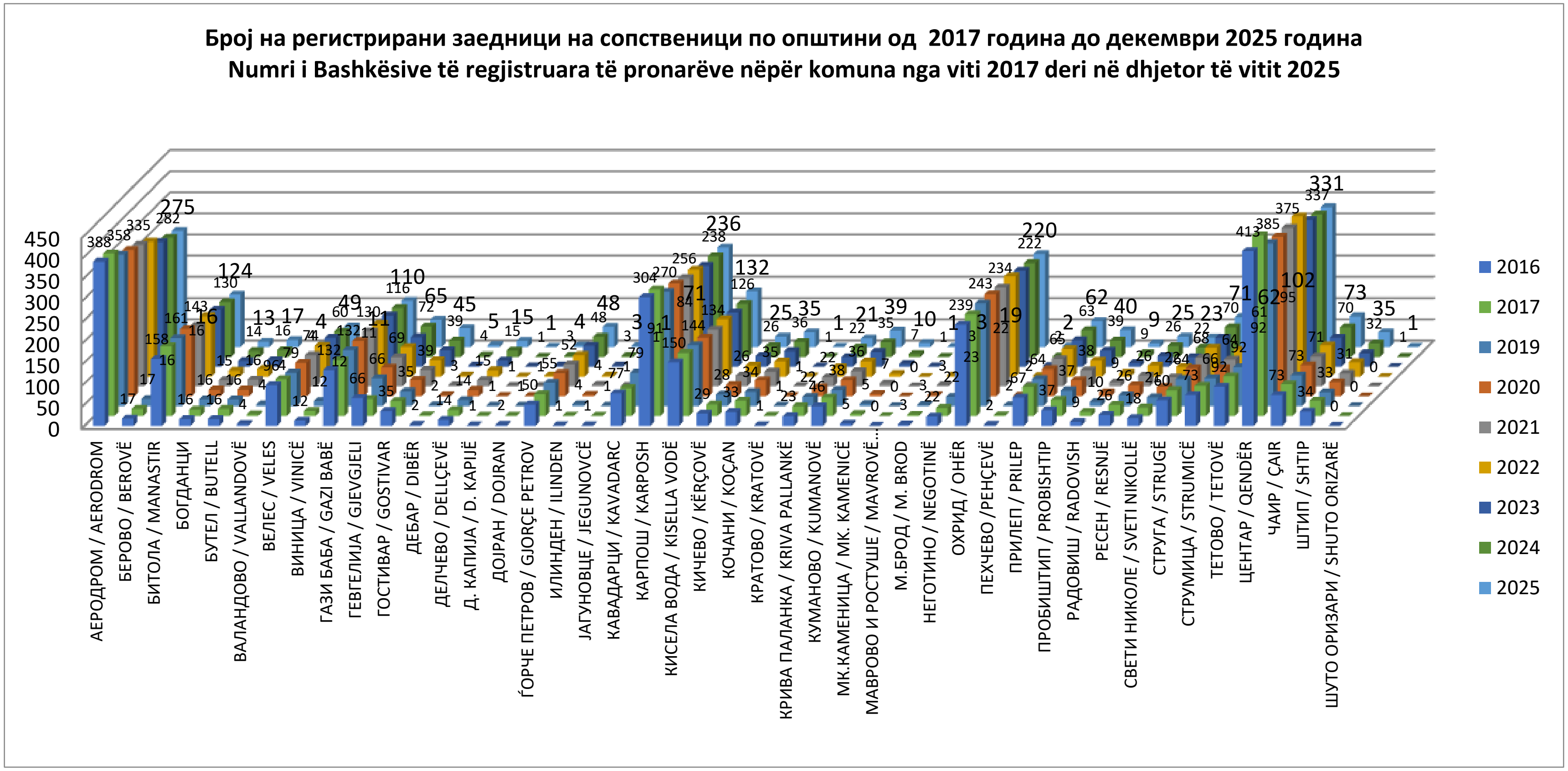
1.10 Në periudhën nga 1 korriku deri më 31 dhjetor të vitit 2025, është vërejtur një rënje e vogël e numrit të bashkësive të regjistruara të pronarëve. Sipas të dhënave të marra nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut, deri në mesin e muajit dhjetor të vitit 2025 janë regjistruar gjithsej **2.453 (dy mijë e katër qind e pesëdhjetë e tre) (grafikoni 7)** bashkësi të pronarëve, në krahasim me të dhënat e marra nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut deri në mesin e muajit qershor të vitit 2025, kur ky numër ishte **2.522 (dy mijë e pesë qind e njëzet e dy)** bashkësi të pronarëve, respektivisht numri bashkësive të pronarëve aktive në këtë periudhë raportuese është zvogluar për **69 (gjashtëdhjetë e nëntë)** bashkësi.

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

Numri i përgjithshëm i bashkësive të shuara të pronarëve në periudhën nga viti 2010 deri në muajin dhjetor të vitit 2025 është **1.305 (një mijë e tre qind e pesë)** 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.

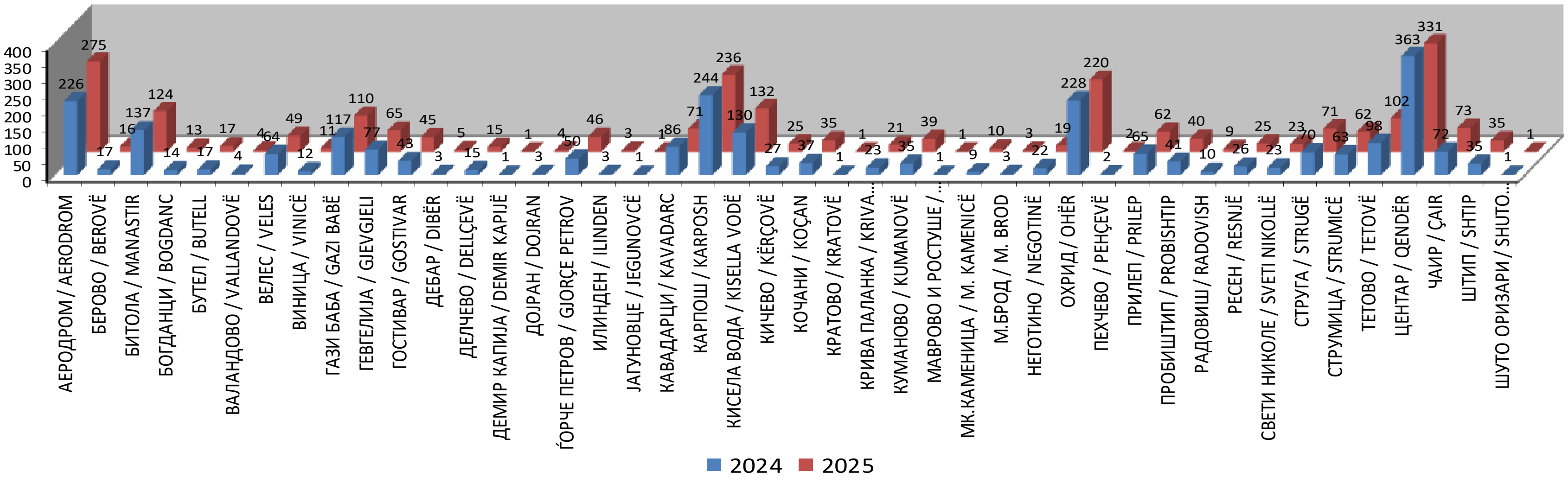


Графикон 7 / Grafikoni 7



Графикон 8 / Grafikoni 8

Број на регистрирани заедници на сопственици по општини за 2024 година и декември 2025 година
Numri i Bashkësive të regjistruara të pronarëve nëpër komuna për vitin 2024 dhe dhjetor të vitit 2025



Графикон 9 / Grafikoni 9

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

Согласно погоре презентираните податоци вкупниот бројот на станбени згради кои се управувани од страна на управител или на заедница на сопственици изнесува **8.053 (осум илјади педесет и три)** во споредба со податоците добиени до средината на месец јуни 2025 година, кога тој број изнесуваше **8.156 (осум илјади сто педесет шест).**

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

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

Sipas të dhënave të paraqitura më sipër, numri i përgjithshëm i ndërtesave të banimit që menaxhohen nga një menaxher ose një bashkësi pronarësh është **8.053 (tetë mijë e pesëdhjetë e tre)** në krahasim me të dhënat e marra nga gjysma e muajit qershor të vitit 2025, kur ky numër ishte **8.156 (tetë mijë e njëqind e pesëdhjetë e gjashtë)**.

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

Qëllimi i vizitave të Kryetarëve të komunave në komunat në Republikën e Maqedonisë së Veriut, nga ana e Komisionit Rregullator për Banim, është që të rritet bashkëpunimi i ndërsjellë me komunat dhe maksimalisht t'u ndihmohet, si dhe të sqarohen të gjitha paqartësitë në lidhje me zbatimin e Ligjit për Banim. Gjithashtu, inspektorëve komunalë të banimit duhet t`u qartësohet roli dhe kompetencat që kanë në bazë të Ligjit 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

веќе има позитивни резултати кои се очекува да се зголемат во наредниот период.

1.12. Во овој извештаен период Регулаторната комисија за домување достави до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје, Предлог-мерка за спроведување на Законот за домување бидејќи, се изминати околу петнаесет години од последниот рок во кој согласно Законот за домување сопствениците на посебните делови на зградите беа должни да определат управител или регистрираат заедница на сопственици.

Регулаторната комисија за домување во континуитет доставува Предлог - мерки за спроведување на Законот за домување во делот на надлежностите на општинските инспектори за домување, заедно со предлог мерките за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје доставува и прашалници, но најголемиот дел од општините и општините на Градот Скопје не доставуваат одговори а од добиените јасно се гледа дека ретко која од општините во Република Северна Македонија има востановено Регистар на станбени згради и станови и Регистар на управители на станбени згради. Најголем број на општини немаат назначено инспектори за домување.

Потребата од општинските инспектори за домување во секоја општина и општините на Градот Скопје е од големо значење имено тие имаат право да вршат надзор над станбени, станбено-деловни и деловно-станбените згради дали управувањето со истите се врши согласно со одредбите од овој закон и прописите донесени врз основа на овој закон, дали се почитуваат пропишаните норми и стандардите за домување, дали управителот продолжува да ги исполнува условите врз основа на кои му е издадена лиценцата и дали се уредени закупничките односи согласно со законот за домување.

Врз основа на предходно наведеното Регулаторната комисија за домување

pozitive që pritet të rriten në periudhën e ardhshme.

1.12. Në këtë periudhë raportuese, Komisioni Rregullator për Banim, deri te kryetarët e komunave dhe komunave të qytetit të Shkupit, ka dorëzuar një Propozim - masë për zbatimin e Ligjit për banim, sepse kanë kaluar më shumë se pesëmbëdhjetë vjet nga afati i fundit në të cilin sipas Ligjit për banim, pronarët e pjesëve të veçanta të objekteve ishin të detyruar të caktojnë një menaxher ose të regjistrojnë një bashkësi të pronarëve.

Komisioni Rregullator për Banim vazhdimisht paraqet Propozim - Masa për Zbatimin e Ligjit për Banim në fushën e kompetencave të inspektorëve komunalë të banimit, së bashku me propozimin e masave për zbatimin e Ligjit për Banim, gjithashtu paraqet pyetësorë deri te Kryetarët e Komunave dhe komunat e Qytetit të Shkupit, por shumica e komunave dhe komunave të Qytetit të Shkupit nuk paraqesin përgjigje dhe nga përgjigjet e marra është e qartë se mezi ndonjë nga komunat në Republikën e Maqedonisë së Veriut ka krijuar një Regjistër të Ndërtesave dhe Apartamenteve të Banimit dhe një Regjistër të Menaxherëve të Ndërtesave të Banimit. Shumica e komunave nuk kanë emëruar inspektorë banimi.

Nevoja për inspektorë komunalë të banimit në secilën komunë dhe komunat e Qytetit të Shkupit është me rëndësi të madhe, përkatësisht ata kanë të drejtë të kryejnë mbikëqyrje mbi ndërtesat banesore, banesore-afariste dhe biznesore-banesore për të siguruar që menaxhimi i të njejtave kryhet në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe rregulloret e miratuara në bazë të këtij ligji, nëse respektohen normat e vendosura dhe standardet për banim, nëse menaxheri vazhdon të plotësojë kushtet mbi të cilat i është dhënë licenca, dhe nëse marrëdhëniet e qirasë janë rregulluar në përputhje me ligjin për banim.

Duke u bazuar në të sipër përmendurën, Komisioni Rregullator për

потсетува дека согласно член 37 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.160/2025), Предвидена е глоба на службеното лице во општината, односно општините во градот Скопје, ако не води регистар на станбени згради и станови, како и регистар на управители на станбени згради од членот 112 на Законот за домување. Исто така предвидена е глоба на одговорното лице во општината, односно општините во Градот Скопје, ако не назначи овластен инспектор за домување од членот 116 од овој закон.

Banim rikujton se në përputhje me nenin 37 të Ligjit për ndryshimet dhe plotësimet në Ligjin për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.160/2025), është parashikuar gjobë për personin zyrtar në komunë, përkatësisht komunat në Qytetin e Shkupit, nëse nuk mban regjistër të ndërtesave të banimit dhe apartamenteve, si dhe regjistër të menaxherëve të ndërtesave të banimit nga neni 112 i Ligjit për Banim. Gjithashtu gjobë parashikohet edhe për personin përgjegjës në komunë, përkatësisht komunat në Qytetin e Shkupit, nëse nuk emëron inspektor të autorizuar të banimt nga neni 116 i këtij ligji.

За поттикнување на ангажирање на управители или формирање на заедници на сопственици, според искуството на Регулаторната комисија за домување, многу е важно општините- инспекторите да бидат максимално ангажирани и да соработуваат со комисијата на предмети испратени од страна на Регулаторната комисија за домување по Предлог-мерките и насоките кои се дадени.

Për të inkurajuar angazhimin e menaxherëve ose formimin e bashkësive të pronarëve, sipas përvojës së Komisionit Rregullator për Banim, është shumë e rëndësishme që inspektorët komunalë të angazhohen maksimalisht dhe të bashkëpunojnë me Komisionin Rregullator për Banim për rastet e dërguara nga Komisioni Rregullator për Banim duke ndjekur masat e propozuara që janë dhënë.

Сето ова погоре наведено ја отежнува работата на лиценцираните управители, како и функционирањето на регистрираните заедници на сопственици. Исто така придонесува и за намалување на интересот кај сопствениците на посебни делови за определување на управители или формирање на заедници на сопственици, со Ваше ангажирање околу примената на Законот за домување ќе се постигне целта за која што и истиот постои.

E gjithë e lartë përmendura e vështirëson punën e menaxherëve të licencuar, si dhe funksionimin e bashkësive të pronarëve. Gjithashtu kjo ndikon në zvoglimin e interesit të pronarëve të pjesëve të veçanta për të përcaktuar menaxher të licencuar ose formimin e bashkësive të pronarëve, me angazhimin tuaj rreth zbatimit të Ligjit për Banim do të arrihet qëllimi për të cilin edhe ekziston i njëjti.

Регулаторна комисија за домување од соработката со општините и општините во градот Скопје располага со податоци дека во Република Северна Македонија има вкупно **20 (дваесет)** лиценцирани инспектори за домување.

Komisioni Rregullator për Banim, në bashkëpunim me komunat dhe komunat në qytetin e Shkupit posedon të dhëna se në Republikën e Maqedonisë së Veriut ka gjithësej **20 (njëzet**) inspektorë të licencuar për banim.

Подетално истото е прикажано во **графикон 10.**

Më detajisht e njejta është paraqitur në **Grafikonin 10**.

Бројот на урбани општини кои имаат назначено инспектори за домување во секој извештаен период се зголемува, но премногу

Numri i komunave urbane që nuk kanë emëruar inspektorë për banim në çdo periudhë raportuese është në rritje, por është shumë

е рано да се каже дека Законот за зомување се спроведува во целост.

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

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

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 Република Северна Македонија.

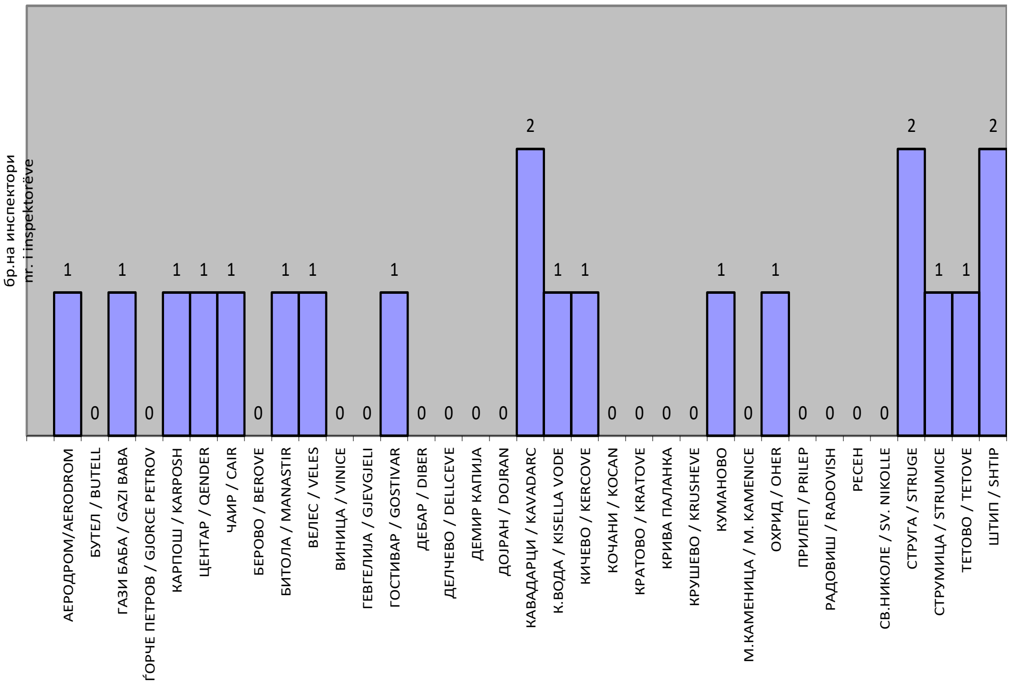
herët të thuhet se Ligji për Banim implementohet në tërësi.

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

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

Në të gjitha komunat e tjera që kanë objekte banesore-afariste, afariste-banesore dhe/ose banesore, nuk kanë inspektorë të banimit. Më se i dukshëm është fakti që ka mungesë të inspektorëve të banimit në komunat në Republikën e Maqedonisë së Veriut.

Инспектори за домување по општини / Inspektorë komunal për banim



Графикон 10 / Grafikoni 10

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.

1.13 Во период од средина на месец декември 2025 година е извршена и периодична проверка на условите за поседување на лиценца на **65 (шеесет и пет)** фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на

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

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

1.13 Në periudhën nga mesi i muajit dhjetor të vitit 2025 u krye një kontroll periodik i kushteve për posedim të Licencës të **65 (gjashtëdhjetë e pesë)** kompanive që kanë marrë Licenca për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të ndërtesave të

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 **62 (шеесет и две)** правни лица ги исполнува условите за поседување на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, **2 (две)** правни лица со известување ги вратија Лиценците за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради **1 (едно)** правно лице не ги исполнува условите за поседување на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, за кое ќе се донесе Решение за одземање на лиценца.

Во лиценцираните фирми врз основа на податоци доставени од Агенција за вработување на РСМ, вработени се **1 174 (илјада сто седумдесет и четири) лица**, што е показател дека бројот на вработени е варијабилен. 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.

1.14 Од страна на Собранието на Република Северна Македонија донесен е Законот за изменување и дополнување на законот за домување објавен во ("Службен весник на РСМ" бр.160/2025 од 05.08.2025 год.). Со новите законски решенија значително се подобри уредувањето на законските одредби, се зголеми правната сигурност во сферата на управувањето со заедничките делови од зградите, како и квалитетот на заедничкото домување. Исто така, измените и дополнувањата на законот овозможуваат да се надминат бројните проблеми и тешкотии со кои граѓаните секојдневно се соочуваат во практиката, со што значително ќе се подобри

banimit dhe janë të angazhuara në mënyrë aktive në këtë aktivitet. 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 **62 (gjashtëdhjetë e dy)** subjekte juridike i plotësojnë kushtet për mbajtjen e licencave për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, **2 (dy**) persona juridik na informuan se e kthejnë Licencën për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit me objekte banesore, **1 (një)** person juridik nuk i plotësonte kushtet për posedim të Licencës për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit me objekte banesore, për të cilën do të miratohet Aktvendim për marrjen e Licencës.

Sipas të dhënave nga Agjencioni për punësim i Republikës së Maqedonisë së Veriut në kompanitë e licencuara janë të punësuar **1.174 (një mijë e një qind e shtatëdhjetë e katër)** persona, që është një tregues se numri i të punësuarve është i ndryshueshëm. 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.

1.14 Nga ana e Kuvendit të Republikës së Maqedonisë së Veriut është miratuar Ligji për ndryshimet dhe plotësimet e Ligjit për Banim, të publikuar në ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.160/2025 e datës 05.08.2025). Me zgjidhjet e reja ligjore është përmirësuar ndjeshëm rregullimi i dispozitave ligjore, është rritur siguria juridike në fushën e menaxhimit të pjesëve të përbashkëta të ndërtesave, si dhe cilësinë e banimit të përbashkët. Gjithashtu, ndryshimet dhe plotësimet në ligj bëjnë të mundur kapërcimin e problemeve dhe vështirësive të shumta me të cilat përballen qytetarët në praktikë çdo ditë, gjë që do të përmirësojë ndjeshëm cilësinë dhe do të

квалитетот и ќе се унапредат стандардите во заедничкото живеење во интерес на граѓаните, општините и државата

1.15. Регулаторната комисија за домување врз основа своите надлежноси од член 109 став 1 точка 1 и точка 7, од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување ("Службен весник на РС Македонија" бр.160/2025), со Одлука формира работна група за изработка на Подаконски акти на Регулаторна комисија за домување, во која учествуваа: Претседателот, членовите и Раководител на сектор за правни работи во Регулаторна комисија за домување и надворешен консултант - Професор од Правниот факултет Јустинијан Први Скопје.

Регулаторната комисија за домување во законски предвидениот рок од 3 месеци по влегување во сила на Законот за изменување и дополнување на Законот за домување ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.160/2025), ги изработи предлог текстовите на подзаконските акти по што донесе Одлука за усвојување на предлог текстовите за:

- Правилник за начинот на организирање на обука за вршење на дејностите за управување со станбена згради;
- Одлука за определување на висината на надоместокот за организирање и спроведување на обуката за вршење на дејностите за управување со станбени згради домување;
- Одлука за определување на содржината на програмата за обука за вршење на дејностите за управување со станбени згради;
- Правилник за содржината на деталниот финансиски извештај за работењето на управителот или заедницата на сопственици;

përparojë standardet e jetesës së përbashkët në interes të qytetarëve, komunave dhe shtetit.

1.15 Komisioni Rregullator për Banim, duke u bazuar në kompetencat e tij sipas nenit 109, paragrafi 1, pika 1 dhe pika 7, të Ligjit për Ndryshimet dhe Plotësimet e Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.160/2025), me Vendim themelon një grup pune për përgatitjen e akteve nënligjore të Komisionit Rregullator për Banim, në të cilin morën pjesë: Kryetari, anëtarët dhe Udhëheqësi i Departamentit të Çështjeve Ligjore në Komisionin Rregullator për Banim dhe një konsulent i jashtëm - Profesor nga Fakulteti Juridik "Justiniani i Parë" Shkup.

Komisioni Rregullator për Banim, brenda afatit të përcaktuar me ligj prej 3 muajsh pas hyrjes në fuqi të Ligjit për ndryshime dhe plotësime të Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.160/2025), i përgatiti projekt - tekstet e akteve nënligjore, pas së cilës miratoi Vendim për miratimin e projekt - teksteve për:

- Rregullore mbi mënyrën e organizimit të trajnimit për kryerjen e aktiviteteve për menaxhimin e ndërtesave të banimit;
- Vendim për përcaktimin e shumës së tarifës për organizimin dhe kryerjen e trajnimit për kryerjen e aktiviteteve për menaxhimin e ndërtesave të banimit, banesave;
- Vendim për përcaktimin e përmbajtjes së programit të trajnimit për kryerjen e aktiviteteve për menaxhimin e ndërtesave të banimit;
- Rregullore për përmbajtjen e Raportit të detajuar financiar për veprimtarinë e menaxherit ose bashkësisë së pronarëve ;

- Правилник за донесување одлуки на сопствениците на посебни делови, избор на управител или заедница на сопственици и раскинување на договор за вршење управувачки услуги во станбените згради.

И истите ги објави во ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.231/2025 од 14 ноември 2025 год.).

Дел од подзаконските акти кои произлегуваат од Законот за домување и понатамо остануваат во надлежност на Министерство за транспорт и врски.

1.16. Регулаторната комисијата за домување, согласно своите надлежности кои произлегуваат од Законот за домување во втората половина на месец декември 2025 година, организира средба за запознавање со новините во прописите од областа на домувањето, од Законот за изменување и дополнување на законот за домување ("Службен весник на РСМ" бр.160/2025) на тема **“Запознавање со новините и обврските кои произлегуваат Законот за изменување и дополнување на законот за домување ("Службен весник на РСМ" бр.160/2025)** која се одржа во просториите на општина Кавадарци. Целта на оваа средба беа запознавање со новините во прописите од областа на домувањето бидејќи со Законот за изменување и дополнување на законот за домување ("Службен весник на РСМ" бр.160/2025 од 05.08.2025 год.) превидени се значителни измени во поглед на спроведувањето на одредбите како и условите за издавање и продолжување на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради.

1.17. Согласно Законот за изменување и дополнување на законот за домување ("Службен весник на РСМ" бр.160/2025) Правните субјекти кои поседуваат Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени

- Rregullore mbi vendimmarrjen nga pronarët e pjesëve të veçanta, zgjedhjen e një menaxheri ose bashkësie pronarësh dhe ndërprerjen e një kontrate për ofrimin e shërbimeve të menaxhimit në ndërtesat e banimit.

Dhe të njejtat u shpallën në ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.231/2025 e 14 nëntorit 2025).

Një pjesë e akteve nënligjore që rrjedhin nga Ligji për Banim dhe më tej mbeten brenda kompetencave të Ministrisë së Transportit Lidhjeve.

1.16 Komisioni Rregullator për Banim, në përputhje me kompetencat e tij që rrjedhin nga Ligji për Banim, në gjysmën e dytë të dhjetorit 2025, organizoi një takim për t'u njohur me risitë në rregulloret në fushën e banimit, nga Ligji për ndryshime dhe plotësime të Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr.160/2025) me temë **"Njohtim me risitë dhe detyrimet që rrjedhin nga Ligji për ndryshime dhe plotësime të Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr.160/2025)** i cili u mbajt në hapësirat e Komunës së Kavadarit. Qëllimi i këtij takimi ishte të njiheshin me risitë në rregulloret në fushën e banimit, pasi që me Ligjin për ndryshime dhe plotësime të Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr.160/2025 nga 05.08.2025) parashikohen ndryshime të rëndësishme në aspektin e zbatimit të dispozitave, si dhe kushtet për lëshimin dhe vazhdimin e Licencës për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit me ndërtesa banesore.

1.17 Në përputhje me Ligjin për Ndryshime dhe Plotësime të Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.160/2025), Personat juridikë që posedojnë Licencë për Menaxher për kryerje të aktiviteteve e menaxhimit të ndërtesave të banimit janë të

згради должни се најдоцна во рок од шест месеци од денот на влегувањето во сила на законот за домување да го усогласат своето работење согласно со одредбите од овој закон. Правните субјекти кои поседуваат Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради кои нема да го усогласат своето работење во предвидениот рок, лиценцата за вршење на дејностите за управување со станбени згради престанува да важи по истекот на рокот од шест месеци од денот на влегувањето во сила на овој закон и истата се одзема од страна на Регулаторната комисија за домување, при што истите нема да можат да ги вршат дејностите за управување со станбени згради. Регулаторната комисија за домување, во текот на месец февруари ќе изврши вонредна периодична контрола на сите правни лица кои поседуваат лиценцата за вршење на дејностите за управување со станбени згради.

Исто така Правните субјекти кои поседуваат Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради по престанување на договорот за вршење на управувачки услуги управителот е должен веднаш, а најдоцна во рок од осум дена од денот на престанувањето на договорот писмено да ја извести Регулаторна комисија за домување.

Со цел олеснување на обврската на управителите во поглед на внесување на податоците за склучени и раскинати договори за вршење на управувачки услуги, Регулаторната комисија за домување – преку надворешни соработници изработи софтвер со кој е поврзан секој управител со свое корисничко име и лозинка така што секоја настаната промена ќе треба да биде евидентирана.

1.18 Во овој период, Регулаторната комисија за домување имаше работни

detyruar në afat prej gjashtë muajsh nga data e hyrjes në fuqi të Ligjit për Banim të harmonizojnë veprimtarinë e tyre në përputhje me dispozitat e këtij Ligji. Personat juridikë të cilët posedojnë Licencë për Menaxher për kryerje të aktiviteteve e menaxhimit të ndërtesave të banimit, të cilët nuk do të e harmonizojnë punën e tyre brenda afatit të përcaktuar, Licenca për kryerjen e aktiviteteve të menaxhimit të ndërtesave të banimit pushon së qeni e vlefshme pas skadimit të afatit prej gjashtë muajsh nga data e hyrjes në fuqi të këtij Ligji dhe e njëjta do të tërhiqet nga ana e Komisionit Rregullator për Banim, me ç'rast ata nuk do të jenë në gjendje të kryejnë aktivitetet e menaxhimit të ndërtesave të banimit. Komisioni Rregullator për Banim, gjatë muajit shkurt do të kryejë një kontroll të jashtëzakonshëm periodik të të gjithë personave juridikë të cilët posedojnë Licencë për Menaxher për kryerjen e aktiviteteve të menaxhimit të ndërtesave të banimit.

Gjithashtu, personat juridikë që mbajnë Licencë për Menaxher për kryerjen e aktiviteteve të menaxhimit të ndërtesave të banimit, pas përfundimit të kontratës për ofrimin e shërbimeve të menaxhimit, menaxheri është i detyruar që menjëherë, dhe jo më vonë se brenda tetë ditëve nga data e përfundimit të kontratës, të njoftojë me shkrim Komisionin Rregullator për Banim.

Me qëllim për të lehtësuar detyrimin e menaxherëve në aspektin e futjes së të dhënave mbi kontratat e lidhura dhe të ndërprera për ofrimin e shërbimeve të menaxhimit, Komisioni Rregullator për Banim - nëpërmjet bashkëpunëtorëve të jashtëm - ka zhvilluar një softuer me të cilin secili menaxher është i lidhur me emrin e përdoruesit dhe fjalëkalimin e tij/saj, kështu që çdo ndryshim që ndodh do të duhet të regjistrohet.

1.18 Komisioni Rregullator për Banim gjatë kësaj periudhe ka mbajtur takime pune dhe

состаноци и организирани средби:

- Организирани поединечни средби со Градоначалници на општините и општините на Град Скопје;
- 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 работна средба со членките на Групацијата за домување и управување со станбен и деловен простор при Стопанска Комора на Република Северна Македонија;
- Работна средба со претставници од Министерство за енергетика рударство и минерални суровини;
- Работна средба со претставници од АД ЕСМ;
- Работна средба со претставници на Европска Банка за Обнова и Развој (ЕБОР);
- Работна средба со претставници на Советот на Европа;
- Работна средба со претставници на ОБСЕ во Скопје;
- Работна средба со претставници од Министерство за социјална политика, демографија и млади:
- Учество во работна група за подготовка на Законот за социјално домување формирана од Министерот за социјална политика, демографија и млади;
- Учество во работна група за развој на проектот за Energy Service Compani

takime të organizuara:

- Organizoi takime individuale me kryetarët e komunave dhe komunave në qytetin e Shkupit;
- Organizoi takime individuale me punonjësit e komunave;
- Organizoi takime individuale me një pjesë të menaxherëve;
- Takime individuale me inspektorët komunalë të banimit;
- Organizoi takime me (qytetarë) pronarë të pjesëve të veçanta;
- Takim pune i organizuar me antarët e Grupacionit për Banim dhe Menaxhim me hapësirat banuese dhe afariste në Odën Ekonomike të Republikës së Maqedonisë së Veriut;
- Takim pune me përfaqsues të Ministrisë për Energjetikë, Miniera dhe Burimeve minerale;
- Takim pune me përfaqësues nga ShA EEM;
- Takim pune me përfaqësues nga Banka Evropjane për Rindërtim dhe Zhvillim (BERZh);
- Takim pune me përfaqësues të Këshillit të Evropës;
- Takim pune me përfaqësues të OSBE më Shkup;
- Takim pune me përfaqësues nga Ministria për politikë sociale, demografi dhe rini;
- Pjesëmarrje në grupin punues për përgaditjen e Ligjit për Banim Social të formuar nga ana e Ministrit për politikë sociale, demografi dhe rini;
- Pjesëmarrje në grupin e punës për zhvillim të projektit për Energy Service

(ESCO) со кој ќе се подобри енергетската ефикасност на резиденцијални згради на територијата на градот Скопје кои се приклучени на градскиот систем за парно греење формирана од Министерката за енергетика рударство и минерални суровини;

- Работна средба на претставници од Регулаторна комисија за домување кои се дел од проектниот тим, со Министерство за енергетика рударство и минерални суровини;
- Работна средба на претставници од Регулаторна комисија за домување како членови на секторска работна енергетика група за ИПА 3 – Прозорец 3 Зелена Агенда и одржливо поврзување, тематски приоритет Енергетика, со Министерство за енергетика рударство и минерални суровини
- Работна посета на Комисијата во Прага Чешка Република, поради обука на покана од World Smart Education (WSE) на тема "Примена на европски практики на домувањето во земјите од Европска Унија и споредба со законска регулатива во Р.С.Македонија".
- Работна посета на Комисијата во Лион Франција, поради обука на покана од World Smart Education (WSE) на тема Вовед во управување со човечки ресурси.

1.19 Регулаторна комисиаја за домување достави:

- Барања за доставување на податоци до Правните лица кои поседуват Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Барања за доставување на податоци од Агенција за вработување на

Company (ESCO) me të cilin do të përmirësohet efikasiteti energjetik për ndërtesat reyidenciale ne teritorin e qytetit të Shkupit të cilat janë të kyçura në sisitemin e nxemjes qëndrore të qytetit të formuar nga Ministria për Energjetikë, Miniera dhe Burimeve minerale;

- Takim pune të përfaqsuesve të Komisionit Rregullator për Banim të cilët do të jenë pjesë e ekipit projektues me Ministrinë për Energjetikë, Minierave dhe Burimeve minerale;
- Takim pune të përfaqsuesve të Komisionit Rregullator për Banim si antar të grupit sektorial punues për energjetikë IPA 3 – Dritarja 3, Agjenda e Gjelbërt dhe ndërlidhje e qëndrueshme, prioriteti tematik Energjetika, me Ministrinë për Energjetikë, Minierave dhe Burimeve Minerale;
- Vizitë pune e Komisionit në Pragë, Republika Çeke, për shkak të trajnimit me ftesë të World Smart Education (WSE) me temë "Zbatimi i praktikave evropiane të banimit në vendet e Unionit Evropian dhe krahasimi me regulativën ligjore në Republikën e Maqedonisë së Veriut;
- Vizitë pune e Komisionit në Lion, Francë, për shkak të trajnimit me ftesë të World Smart Education (WSE), me temë "Hyrje në menaxhimin me resurse njerëzore".

1.19 Komisioni Rregullator për Banim dorëzoi:

- Kërkesat për dërgimin e të dhënave për personat juridikë që posedojnë Licencën e menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të ndërtesave të banimit;
- Kërkesa për dorëzim të të dhënave nga Agjencia për Punësim e Republikës së

Република Северна Македонија;

- Барања за доставување на податоци од Централен регистар на Република Северна Македонија;
- Барања за постапување согласно свои надлежности до Државен инспекторат за техничка инспекција т.е. Државен инспекторат за енергетика, рударство и минерални суровини
- Барања за постапување согласно свои надлежности до Дирекција за заштита и спасување
- Барања за постапување согласно свои надлежности до Државен пазарен инспекторат
- Барања за постапување согласно свои надлежности до Државен инспекторат за труд
- Барања за постапување согласно свои надлежности до Агенција за заштита на лични податоци
- Покана до Правните лица кои поседуваат Лиценаца управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, за присуство по организирана средба на тема “Запознавање со новините и обврските кои произлегуваат Законот за изменување и дополнување на законот за домување ("Службен весник на РСМ" бр.160/2025)” - Кавадарци
- Покана до членките на Групацијата за домување и управување со станбен и деловен простор при Стопанска Комора на Република Северна Македонија, за присуство по организирана средба на тема “Запознавање со новините и обврските кои произлегуваат Законот за изменување и дополнување на законот за домување ("Службен весник на РСМ" бр.160/2025)” -

Maqedonisë së Veriut;

- Kërkesa për dorëzim të të dhënave nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut;
- Kërkesa për veprim në përputhje me kompetencat e tij deri te Inspektorati Shtetëror për Inspektim Teknik, t.e. Inspektorati Shtetëror për Energjetikë, Miniera dhe Burimeve Minerale;
- Kërkesë për veprim në përputhje me kompetencat e tyre deri te Drejtoria për Mbrojtje dhe Shpëtim;
- Kërkesa për veprim në përputhje me kompetencat e tyre deri te Inspektorati Shtetëror i Tregut;
- Kërkesa për veprim në përputhje me kompetencat e tyre deri te Inspektorati Shtetëror i Punës;
- Kërkesa për veprim në përputhje me kompetencat e saj deri te Agjencia për Mbrojtje të të Dhënave Personale;
- Ftesë deri te Personat Juridikë që posedojnë Licencë për Menaxher për kryerje të aktiviteteve të menaxhimit me ndërtesa banimi, për të marrë pjesë në një takim të organizuar me temë "Prezantimi i risive dhe detyrimeve që rrjedhin nga Ligji për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" Nr.160/2025)" – Kavadar;
- Ftesë për anëtarët e Grupacionit për Banim dhe Menaxhim me Hapësira Banesore dhe Tregtare pranë Odës Ekonomike të Republikës së Maqedonisë së Veriut, për të marrë pjesë në një takim të organizuar me temë "Prezantimi i risive dhe detyrimeve që rrjedhin nga Ligji për Ndryshime dhe Plotësime të Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" Nr.160/2025)" –

Кавадарци

1.20 Согласно член 36 од Законот за слободен пристап до информации од јавен карактер, до Агенција за заштита на правото за слободен пристап до информации од јавен карактер, доставен е Годишен извештај за период од 01.01.2025 год. до 31.12.2025 год..

1.21 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

- Годишен финансиски план на расходи по квартали за 2026 година со тип на сметка 631 и 637

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

- Издадени се **1 (една)** Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесени Решенија на 4 **(четири)** правни лица за продолжување на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Вратени Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради од **2 (две)** правни лица;
- Рокот за поседување на Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради е изминат на **2 (две)** правни лица;

Kavadar.

1.20 Në përputhje me nenin 36 nga Ligji për qasje deri te informacionet me karakter public, deri te Agjencioni për Mbrojtje të të Drejtës për Qasje në Informacionet me Karakter Publik është dorëzuar Raporti vjetor për periudhën nga data 01.01.2025 deri në datën 31.12.2025.

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

2. Akte të sjellura

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

- Plani financiar vjetor i shpenzimeve sipas tremujorëve për vitin 2026 me llojin e llogarisë 631 dhe 637

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

- Lëshoi **1 (një)** Licencë për menaxher për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit;
- Miratoi Aktvendime për **4 (katër)** persona juridik për vazhdimin e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të bjekteve të banimit;
- Miratoi Aktvendim për **1 (një)** person juridik për heqjen e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit;
- Licenca të kthyera për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore nga **2 (dy)** persona juridik;
- Ka kaluar afati për posedimin e Licencave të menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore për **2 (dy)** persona juridik;

- Проверка на условите за поседување на лиценца на **65 (шеесет и пет)** 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

- Правилник за начинот на организирање на обука за вршење на дејностите за управување со станбена згради("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.231/2025);
- Одлука за определување на висината на надоместокот за организирање и спроведување на обуката за вршење на дејностите за управување со станбени згради домување ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.231/2025);
- Одлука за определување на содржината на програмата за обука за вршење на дејностите за управување со станбени згради ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.231/2025);
- Правилник за содржината на деталниот финансиски извештај за работењето на управителот или заедницата на сопственици ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.231/2025),
- Правилник за донесување одлуки на сопствениците на посебни делови, избор на управител или заедница на сопственици и раскинување на договор за вршење управувачки услуги во станбените згради. ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.231/2025).

- Verifikimi i kushteve për posedimin e Licencës së 65 **(gjashtëdhjetë e pesë)** 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

- Rregullore mbi mënyrën e organizimit të trajnimit për kryerjen e aktiviteteve për menaxhimin e ndërtesave të banimit ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" Nr.231/2025);
- Vendim për përcaktimin e shumës së tarifës për organizimin dhe kryerjen e trajnimit për kryerjen e aktiviteteve për menaxhimin e ndërtesave të banimit, banesave ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" Nr.231/2025);
- Vendim për përcaktimin e përmbajtjes së programit të trajnimit për kryerjen e aktiviteteve për menaxhimin e ndërtesave të banimit ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" Nr.231/2025);
- Rregullore për përmbajtjen e Raportit të detajuar financiar për veprimtarinë e menaxherit ose bashkësisë së pronarëve ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" Nr.231/2025);
- Rregullore mbi vendimmarrjen nga pronarët e pjesëve të veçanta, zgjedhjen e një menaxheri ose bashkësie pronarësh dhe ndërprerjen e një kontrate për ofrimin e shërbimeve të menaxhimit në ndërtesat e banimit("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" Nr.231/2025).

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

- Предлог - мерки за разрешување на спорови настанати меѓу претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови;
- Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценциран управител и сопственици на посебни делови;
- Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценцирани управители;
- 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

- Предлог - Мерки за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје;
- Предлог - Мерки до општински инспектори за домување за вршење на инспекциски надзор во согласност со нивната надлежност;
- Мислења до фирми кои поседуваат лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Мислења до сопственици на посебни делови;
- Мислења до општински инспектори за домување;
- Предлог-Мерки за преземања на дејствија согласно своја надлежност до Дирекција за зашита и

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

- Propozim - masa për zgjidhjen e kontesteve ndërmjet kryetarëve të bashkësive të pronarëve dhe pronarëve të pjesëve të veçanta;
- Propozim-masa për zgjidhjen e kontesteve që lindin ndërmjet menaxherit të licencuar dhe pronarëve të pjesëve të veçanta;
- Propozim - masa për zgjidhjen e kontesteve që lindin ndërmjet menaxherëve të licencuar;
- 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

- Propozim - Masa për implementimin e Ligjit për banim për kryetarët e komunave dhe komunave të qytetit të Shkupit;
- Propozim - Masa ndaj inspektorëve komunalë të banimit për kryerjen e mbikëqyrjes inspektuese në përputhje me kompetencat e tyre;
- Mendime për kompanitë që posedojnë Licencë menaxheri për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- Mendime për pronarët e pjesëve të veçanta;
- Mendime për inspektorët komunalë të banesave;
- Propozim - masa për ndërmarrjen e veprimeve në përputhje me kompetencat e saj deri te Drejtoria për

спасување;

- Предлог-Мерки за преземања на дејствија согласно со своја надлежност до Комунални инспектори;
- Предлог - Мерки за преземања на дејствија согласно со нивната надлежност до Градежни инспектори;
- Предлог-Мерки за преземања на дејствија согласно своја надлежност до Државен инспекторат за техничка инспекција т.е. Државен инспекторат за енергетика рударство и минерални суровини.

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

- Извештај за извршена периодична контрола на условите за поседување на лиценца на фирмите кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради заколучно до 31.12.2025 год.;
- Периодична контрола на условите за поседување на лиценца на **65 (шеесет и пет)** фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Вонредна контрола на Правни лица кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради.

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

- Мислење за Предлог – Програмата за изменување на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2025 година до Министерство за транспорт и врски и Грнерален

Mbrojtje dhe Shpëtim;

- Propozim - masa për ndërmarrjen e veprimeve në përputhje me kompetencat e tyre deri te Inspektorët komunal;
- Propozim - masa për ndërmarrjen e veprimeve në përputhje me kompetencat e tyre deri te Inspektorët e Ndërtimit;
- Propozim - masa për ndërmarrjen e veprimeve në përputhje me kompetencat e tij deri te Inspektorati Shtetëror për Inspektim Teknik t.e. Inspektorati Shtet[ror për Energjetikë, Miniera dhe Burime Minerale;

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 kompanive që kanë marrë Licencë për menaxher për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit deri më datë 31.12.2025;
- Kontrolli periodik i kushteve për mbajtjen e licencës së **65 (gjashtëdhjetë e pesë)** kompanive që kanë marrë licenca për menaxherë për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të ndërtesave të banimit;
- Kontrollë e jashtëzakonshme Personave juridikë që kanë licenca për menaxherë për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të ndërtesave të banimit.

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

- Mendim për Propozim - Programin Vjetor për ndërtim, shitje dhe mirëmbajtje të hapësirave banuese në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut për vitin 2025 deri te Ministria për Transport dhe Lidhje dhe deri te Sekretariati

секретаријат на Влада на Република Северна Македонија;

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

- Регулаторната комисијата за домување, организира средба за запознавање со новините во прописите од областа на домувањето, од Законот за изменување и дополнување на законот за домување ("Службен весник на РСМ" бр.160/2025) на тема “Запознавање со новините и обврските кои произлегуваат Законот за изменување и дополнување на законот за домување ("Службен весник на РСМ" бр.160/2025)” која се одржа во просториите на општина Кавадарци.

Gjeneral i Qeverisë së Republikës së Maqedonisë së Veriut;

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

- Komisioni Rregullator për Banim organizoi një takim për t'u njohur me risitë në rregulloret në fushën e banimit, nga Ligji për ndryshime dhe plotësime të Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.160/2025) me temë "Njohtim në risitë dhe detyrimet që rrjedhin nga Ligji për ndryshime dhe plotësime të Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.160/2025)" i cili u mbajt në ambientet e Komunës së Kavadarit.

Претседател / Kryetari

М-р Зоран Маџовски

Број / Numri: 01-45/4

Дата / Data: 22.01.2026

Скопје / Shkup

Изготвил / Përgaditi: Јасмина Петреска