



ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

ЗА ПЕРИОД ОД 01 ЈАНУАРИ ДО 30 ЈУНИ 2023 ГОДИНА

ЈУЛИ 2023

СОДРЖИНА:

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

I. ВОВЕД

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

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

На 1 (еден) член на Регулаторната комисија за домување со Одлука за престанок на функцијата член на Регулаторната комисија за домување донесена од Собранието на РСМ под бр.08-2369/1 од 19 април 2023 година му престана работниот однос поради стекнување со услови за остварување на право на пензија

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

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

Овој Извештај на Регулаторната комисија за домување е **дваесет и петти** по ред и се однесува за периодот од 01-01-2023 година до 30-06-2023 година.

Во Извештајот што се доставува, е содржан сублимат на работењето на Регулаторната комисија за домување во период 01 јануари 2023 година до 30 јуни 2023 година. Документот нуди нумерички и споредбени показатели за делувањето на Регулаторната комисија за домување и имплементацијата на Законот за домување, односно овој Извештај го прикажува отворено, објективно и аргументирано целокупното работење на Регулаторната комисија за домување за овој период. За подобар преглед за работата Извештајот содржи соодветен број на графикони и табели.

Со почит,

Регулаторна комисија за домување

1. М-р Зоран Маџовски – Претседател

2. М-р Башким Алили – член

3. Сеад Личина – член

4. Кемал Камили – член

5. Љупчо Довичински – член

II. ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА ЗА ФУНКЦИОНИРАЊЕ НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

1. Статус

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

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

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

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

2. Надлежности

Регулаторната комисија ги има следните надлежности:

1. Донесува статут, деловник и други акти за својата работа.
2. Се грижи за квалитетно задоволување на станбените потреби на населението, согласно со современите стандарди за квалитетен живот, заштита на животната средина и природата;
3. До министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област поднесува предлог за висината на износот за посебните делови од резервниот фонд, најниската вредност на истиот, како и за видот на трошоците за кои ќе се користат средствата од резервниот фонд, во зависност од староста на објектот, бројот на посебните делови во зградата и видот на материјалот од кој е изградена зградата.
4. На барање на закупец на непрофитен стан ја проверува висината на непрофитна закупнина од член 95 став (1) од Законот за домување;
5. Врши категоризација на станови и станбени згради согласно пропишаните критериуми од член 97 од Законот за домување;
6. Ги издава, продолжува и одзема лиценците за управител за вршење на дејностите на управување со станбените згради и води регистер на управители на станбени згради;

7. Покренува иницијатива за донесување на закони и други прописи од областа на домувањето;
8. Посредува во разрешувањето на спорови што настануваат помеѓу закупците, закуподавците, управителите, претседателите на заедниците на сопственици, сопствениците на посебните делови и трети лица во областа на домувањето и предлага мерки во врска со истите;
9. Доставува предлог до надлежните органи за преземање мерки во согласност со нивната надлежност и во постапка пропишана со закон кон субјектите кои дејноста ја вршат спротивно од овој закон;
10. Врши периодични проверки на управителите за исполнувањето на условите врз основа на кои им е издадена лиценцата;
11. Организира средби за запознавање со новините во прописите од областа на домувањето и дава насоки во врска со вршење на дејностите на управување со станбените згради
12. Дава мислење за Стратегијата за домување и за годишните програми од член 99 став(1)точка 2 и член 100 став(1) од Законот за домување.

III. УСЛОВИ ЗА РАБОТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

1. Стручна служба

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

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

Регулаторната комисија за домување доби писмена согласност за Правилникот за организациона поставеност на Регулаторна комисија за домување и Правилникот за систематизација на работните места во Регулаторна комисија за домување од страна на Министерство за информатичко општество и администрација согласно законските прописи.

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

Во овој момент од вкупно вработени три лица, двајца од вработените во Регулаторна комисија за домување имаат статус на административни службеници, а едно лице е со статус помошно - техничко лице.

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

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

Но и покрај нужната потреба од вработување во Комисијата неколку години добива негативно мислење односно не добива согласност за вработувања. од страна на Министерство за финансии, а така се случи и во текот на овој извештаен период кога доставено е негативно мислење за вработување на административни службеници во Регулаторна комисија за домување, а врз основа претходно доставено барање за давање на согласност за вработување на двајца административни службеници на определено работно време и еден административен службеник на неопределено работно време по основ испразнување на работно место со исполнување на право на пензија, од страна на РКД.

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

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

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

2. Буџет

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

Во Буџетот на Република Северна Македонија за 2023 година за Регулаторната комисија за домување се одобрени финансиски средства во висина од 9.052.000,00 денари. Во периодот од 01.01.2023 година до 30.06.2023 година, од страна на Министерство за финансии се намалени 30,000.00 денари на ставка 480 купување опрема и машини. Од

одобрените буџетски средства, според нивната намена, се искористени 5.637.237,00 денари за потребите на Регулаторната комисија за домување или 62% и тоа:

- Ставка 401 - основни плати: од вкупно 5.059.000,00 денари реализирани се 3.248.136,00 или 64%;
- Ставка 402 - придонеси за социјално осигурување: од вкупно 1.915.000,00 денари, реализирани се 1.272.004,00 денари или 66%;
- Ставка 420 патни и дневни расходи: од вкупно 176.000,00 денари, реализирани се 123.138,00 денари или 70%;
- Ставка 421 - комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 850.000,00 денари, реализирани се 341.968,00 денари или 40%;
- Ставка 423 - материјали и ситен инвентар: од вкупно 80.000,00 денари, реализирани се 27.566,00 денари или 34%;
- Ставка 424 - поправки и тековно одржување: од вкупно 60.000,00 денари, реализирани се 21.120,00 денари или 35%;
- Ставка 425 - договорни услуги: од вкупно 410.000,00 денари, реализирани се 300.173,00 денари или 73%;
- Ставка 426 - други тековни расходи: од вкупно 80.000,00 денари, реализирани се 32.940,00 денари или 41%;
- Ставка 464 – разни трансфери: од вкупно 152.000,00 денари, реализирани се 69.850,00 денари или 46%;
- Ставка 480 купување опрема и машини: од вкупно 170.000,00 денари, реализирани се 144.402,00 денари, или 85%;
- Ставка 485 вложување на нефинансиски средства: од вкупно 70.000,00 денари, реализирани се 55.940,00 денари или 80%;
- Процентот на реализирани средства заклучно со 30 јуни 2023 година е 62%.

(приказ табела 1)

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

Р.бр	Опис на деловите на буџетот	Број на ставка	Вкупно одобрени средства	Реализирани	% Реализирани	% Остаток
	Вкупно одобрен буџет		9 052 000,00	5.637.237,00	62%	38%
1.	Основни плати	401	5 059 000,00	3 248 136,00	64%	36%
2.	Придонеси за социјално осигурување	402	1 915 000,00	1 272 004 ,00	66%	36%
3.	Надоместоци	404	0,00	0,00	0%	0%
4.	Патни и дневни расходи	420	176 000,00	123 138,00	70%	30%
5.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	850 000,00	341 968,00	40%	60%
6.	Материјали и ситен инвентар	423	80 000,00	27 566,00	34%	66%
7.	Поправки и тековно одржување	424	60 000,00	21 120,00	35%	65%
8.	Договорни услуги	425	410 000,00	300 173,00	73%	27%
9.	Други тековни расходи	426	80 000,00	32 940,00	41%	59%
10.	Разни трансфери	464	152.000,00	69 850,00	46%	54%
11.	Купување на опрема и машини	480	170 000,00	144 402,00	85%	15%
10.	Вложување на нефинасиски средства	485	70 000,00	55 940,00	80%	20%
	Вкупно		9 052 000,00	5.637.237,00	62%	38%

Во Буџетот на Република Северна Македонија до 2023 година за Регулаторната комисија за домување на приходната сметка одобрени се средства во висина од 1 000.000,00 денари, од кои заклучно со 30 јуни 2023 година, реализирани средства се во износ од 69.030,00 денари.

Процентот на реализирани средства заклучно со 30 јуни 2023 година е 7%. (приказ табела 2)

-
- Ставка 420 за патни и дневни расходи: од вкупно 30.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 421 за комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 320.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 423 за материјали и ситен инвентар: од вкупно 120.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 424 поправки и тековно одржување: од вкупно 106.000,00 денари, реализирани се 69.030,00 денари или 65%;
- Ставка 425 договорни услуги: од вкупно 334.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 480 купување на опрема и машини: од вкупно 45.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;

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

Р.бр	Опис на деловите на буџетот	Број на ставка	Вкупно одобрени средства	Реализирани	% Реализирани	% Остаток
	Вкупно одобрен план		1 000.000,00	69 030,00	7%	93%
1.	Патни и дневни расходи	420	30.000,00	0,00	0%	100%
2	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	320 000,00	0,00	0%	100%
3.	Материјали и ситен инвентар	423	120.000,00	0,00	0%	100%
4.	Поправки и тековно одржување	424	106 000,00	69 030,00	65%	35%
5.	Договорни услуги	425	334 000,00	0,00	0%	100%
6.	Купување на опрема и машини	480	45.000,00	0,00	0%	100%
	Вкупно		1 000.000,00	69 030,00	7%	93%

IV. РЕАЛИЗИРАНИ АКТИВНОСТИ

1. Преглед на активности

1.1. Во периодот од 01 јануари до 30 јуни 2023 година, Регулаторната комисија за домување одржа **17 (седумнаесет)** редовни и повеќе консултативни седници.

Во периодот за кој се однесува овој Извештај до Регулаторната комисија за домување пристигнаа **140 (сто и четириесет)** барања за посредување во спорови меѓу управители, претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови и барања за мислење. Од нив **70 (седумдесет)** беа доставени како писмени барања за кои Регулаторната комисија за домување предложи соодветни мерки и истите им ги достави на инволвираните странки и се произнесе со соодветни мислења за примена на одредби од Законот за домување. Предметите кои беа доставени по електронски пат, преку веб страната на Регулаторна комисија за домување, од страна 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 јануари до 30 јуни 2023 година:

- Издадени се **7 (седум)** Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за одбивање на барање за издавање на лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за одбивање на барање за одземање на лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради
- Донесени Решенија на **5 (пет)** правни лица за продолжување на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесени Решенија на **2 (две)** правни лица за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

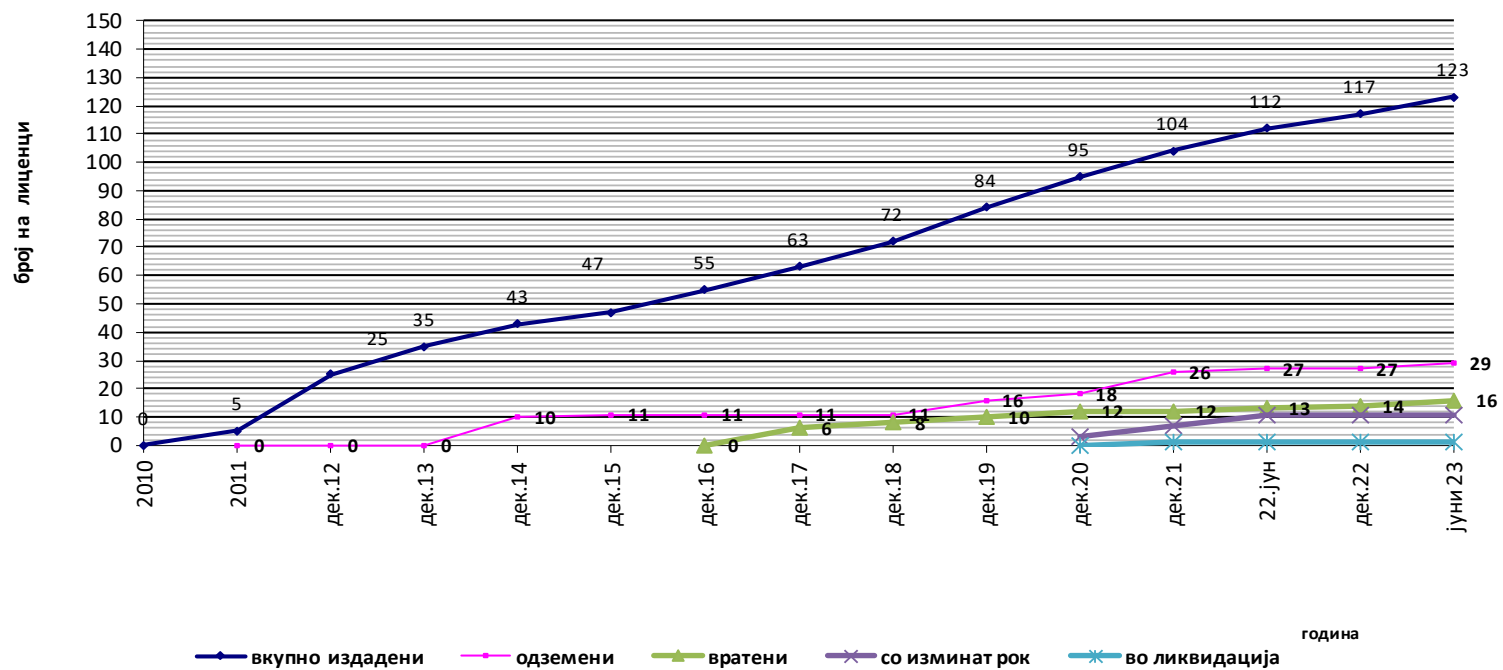
Заклучно со 30.06.2022г. со дејноста управување со станбени згради активно се занимаваат **67 (шеесет и седум)** правни лица. (Приказ Графикон 1)

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

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

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

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



Графикон 1



Графикон 2

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

- Поради неисполнување на услови, донесени се вкупно **29 (дваесет и девет)** 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, **27 (дваесет и шест)** се правосилни.
- За **1 (едно)** Решение за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда се води управен спор пред Виш Управен суд на РСМ.
- За **1 (едно)** Решение за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда се води управен спор пред Управен суд на РСМ.
- За **1 (едно)** Решение за одбивање на барање за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда се води управен спор пред Управен суд на РСМ.
- Вкупно **16 (шеснаесет)** правни лица имаат вратено лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради необавување на дејноста.
- На **11 (единаесет)** правни лица е изминат рокот на важност на лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради.
- **1 (едно)** правно лице е во ликвидација.
(приказ графикон 1).

Значи, од вкупно **123 (сто и дваесет и три)** правни лица од 2010 година до денес, во моментот во регистарот кој што го води Регулаторната комисија за домување активни се **67 (шеесет и седум)** правни лица (приказ графикон 2).

1.7. Во последните шест месеци има забележителен пораст на бројот на станбени згради кои се управувани од лиценцираните управители и нивниот број сега изнесува **4 910 (четири илјади деветстотини и десет)**, со вкупно **117 425 (сто и седумнаесет илјади и четиристотини дваесет и пет)** посебни делови односно станови и деловни простории. Исто така, забележан е драстичен пораст и на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории, за разлика од второ полугодие во 2022 година кога тој број изнесуваше **4 829 (четири илјади осумстотини дваесет и девет)**, со вкупно **114 014 (сто и четиринаесет илјади и четиринаесет)** посебни делови односно станови и деловни простории. Што значи дека има значително зголемување на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории кои се управувани од страна на лиценцирани управители. Постои тенденција на намалување на Заедници на сопственици на посебни делови а зголемување на бројот на ангажирање на управители.

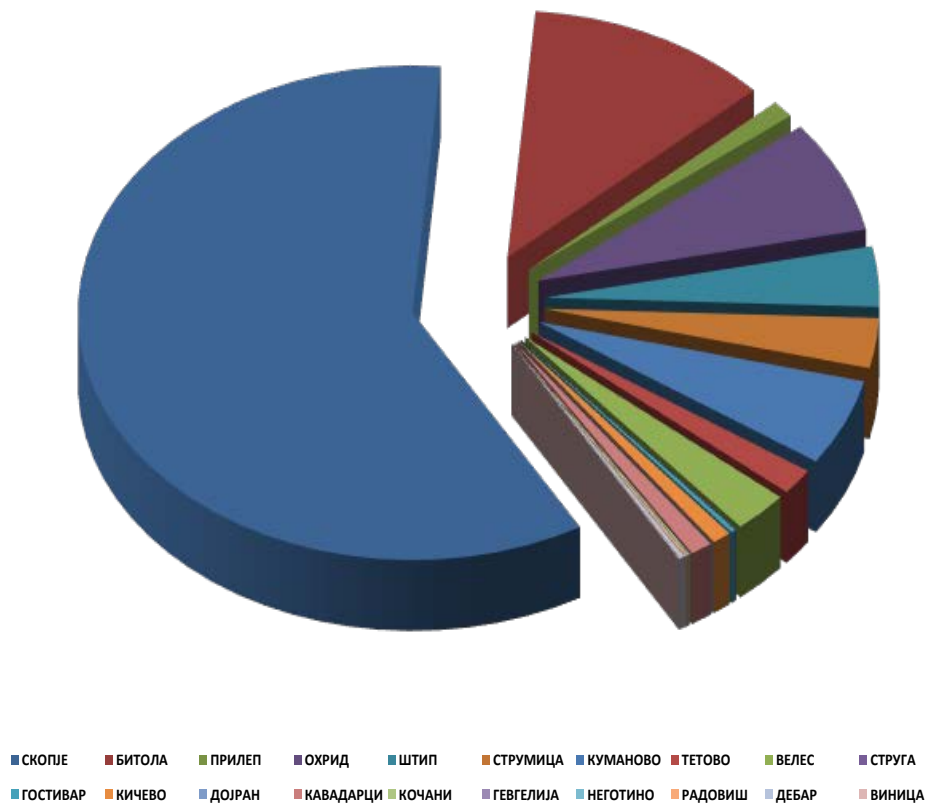


Графикон 3

1.8. Како што се гледа од **графикон број 4**, лиценцираните управители имаат склучено договори за управувачки услуги само во **19 (деветнаесет)** градови, па од овие причини реални се очекувањата интересот на правните субјекти за добивање на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради да продолжи и во наредниот период.

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

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



Графикон 5

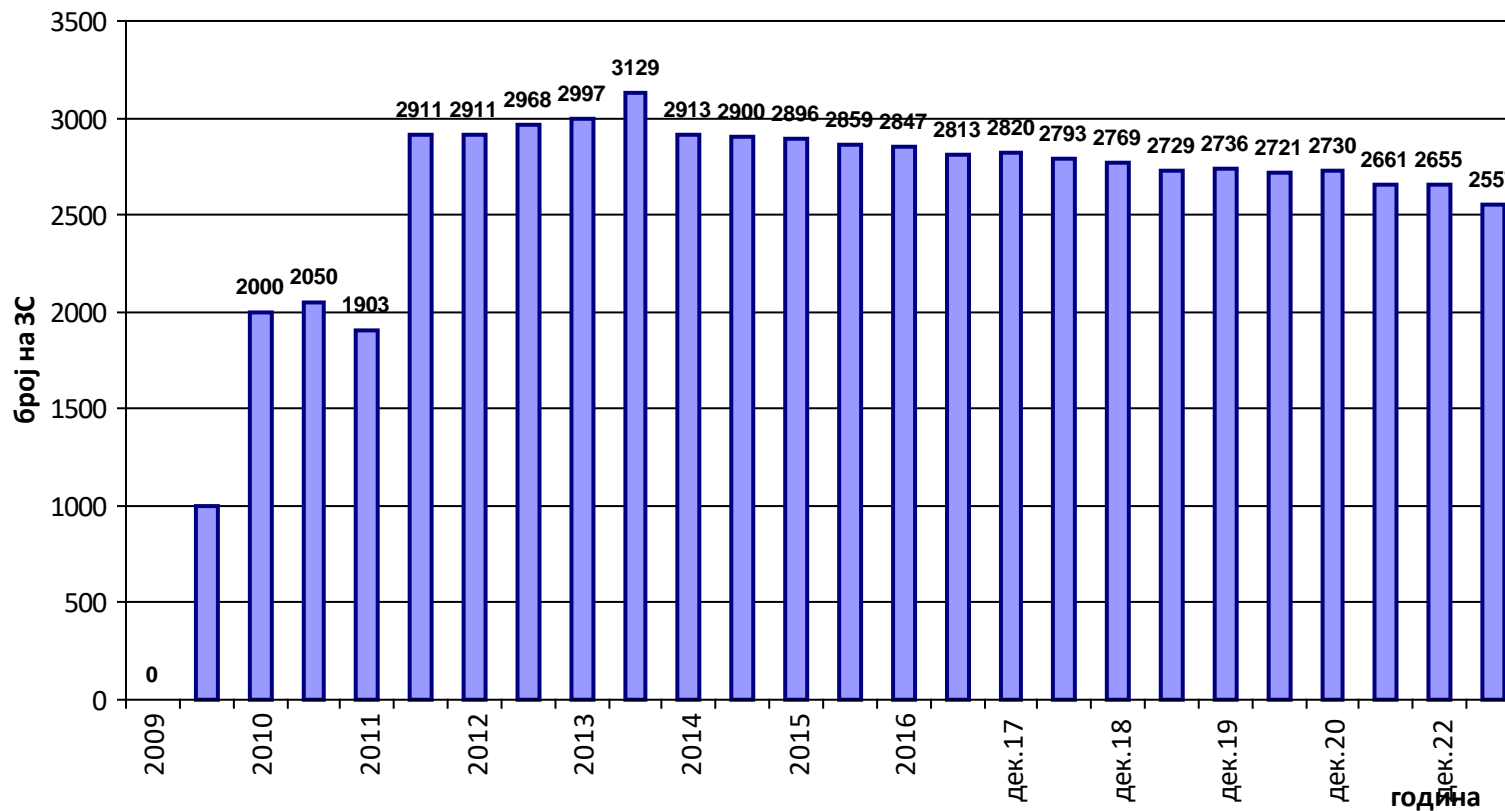
1.9. Заклучно со јуни 2023 година, прегледот на бројот на склучени договори за управувачки услуги со лиценцирани управители по градови е дадена во **графикон 5**. Забележително е тоа што најголем број на склучени договори има во Скопје, Битола, Куманово, Штип, Струмица, Велес и Охрид.

1.10. Во периодот од 01 јануари до 30 јуни 2023 година, забележан е драстичен пад на бројот на регистрирани заедници на сопственици. Според податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец јуни 2023 година има регистрирано вкупно **2 557 (две илјади петстотини педесет и седум)** заедници на сопственици, во споредба со податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец декември 2022 година, кога тој број изнесуваше **2 655 (две илјади шестотини педесет и пет)** заедници на сопственици, имено бројот на избришани заедници на сопственици во овој извештаен период е зголемен за **98 (деведесет и осум)** заедници.

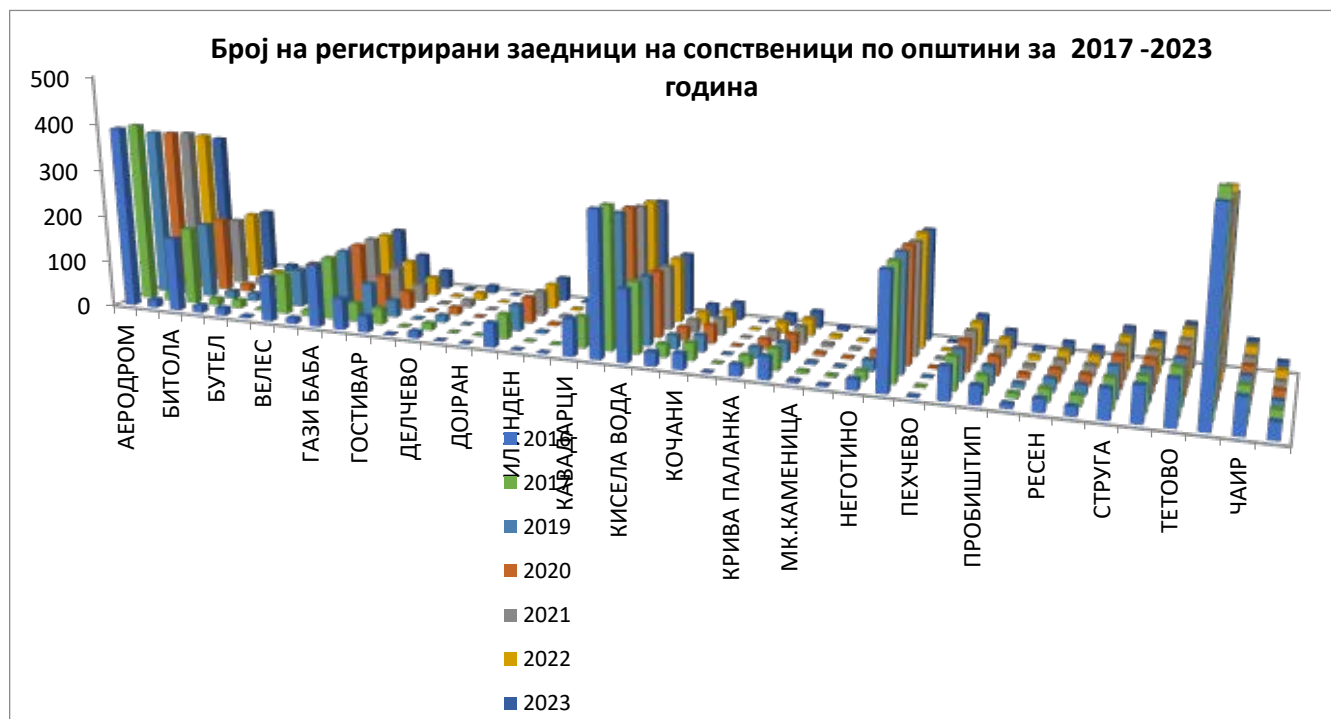
Погоре наведените податоци се доказ дека интересот на граѓаните за примена на ордедбите од Законот за домување се зголемува, што е показател дека интересот кај граѓаните е зголемен или се чувствуваат благодетите кои се добиваат од истиот закон, односно поквалитетен живот.

Бројот на вкупно згаснати заедници на сопственици во период од 2010 година до месец јуни 2023 година, изнесува **1 107 (илјада сто и седум)** заедници. Како и во претходниот период најголем број од станбените згради кои ги згаснале заедниците на сопственици, имаат донесено одлука за ангажирање на лиценциран управител, па се очекува овој тренд да продолжи и во иднина.

Регистрирани заедници на сопственици за период 2010 - 2023 година

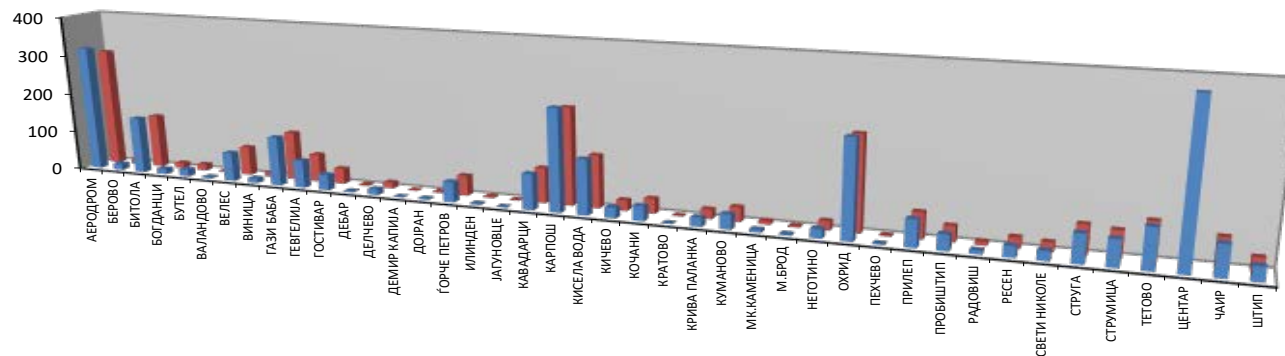


Графикон 6



Графикон 7

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



Графикон 8

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

Согласно погоре презентирани податоци вкупниот бројот на станбени згради кои се управувани од страна на управител или на заедница на сопственици изнесува **7 467 (седум илјади четиристотини шеесет иседум)**.

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

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

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

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

Најголем број на општини немаат назначено инспектори за домување.

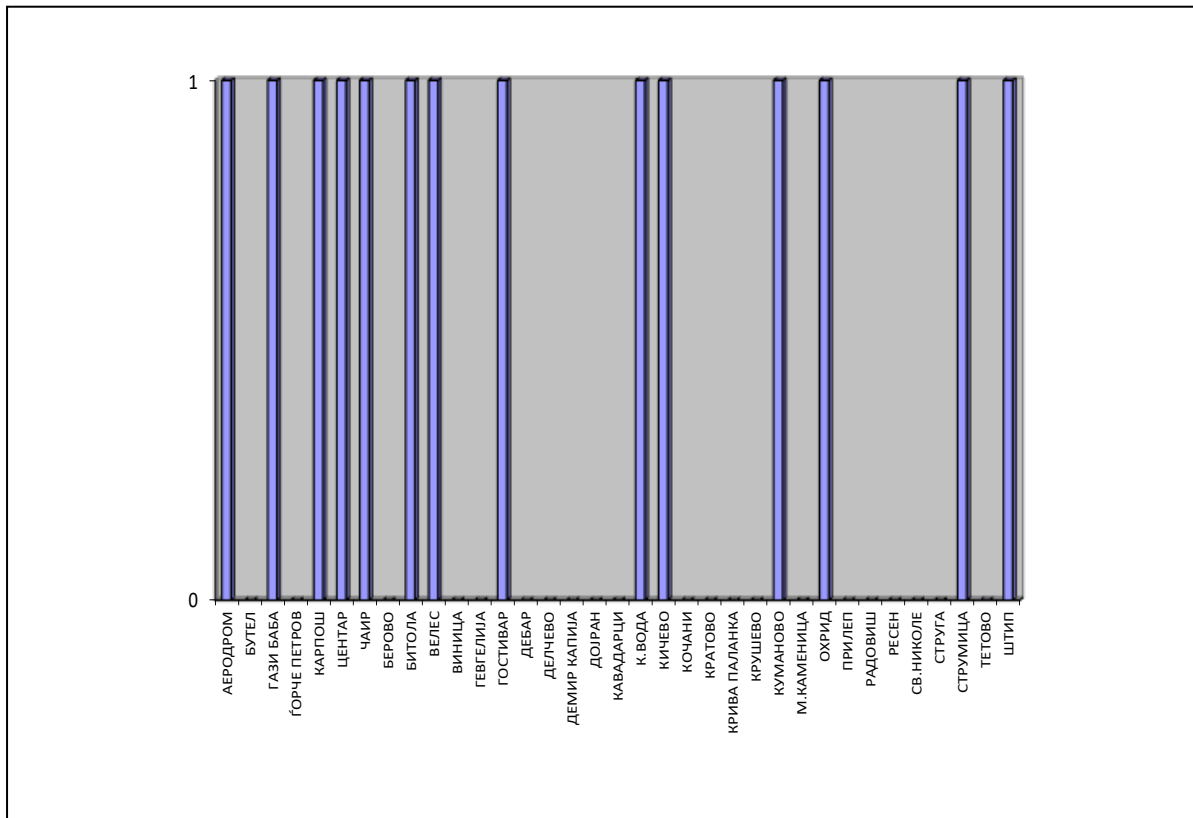
Ваквата состојба ја отежнува работата на лиценцираните управители, како и функционирањето на регистрираните заедници на сопственици, но истовремено се зголемуваат нерегуларностите од страна на управителите, за што укажува зголемениот број на пријави и претставки од граѓаните.

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

Во сите други општини кои имаат станбено-деловни, деловно-станбени и/или станбени објекти во своите општини, немаат инспектори за домување. Повеќе од

очигледен е фактот дека има недостаток на инспектори за домување во општините во РСМ.

Инспектори за домување по општини



Графикон 9

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

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

1.12. Во период од крај на месец мај 2023 година до крај на месец јуни 2023 година е извршена и периодична проверка на условите за поседување на лиценца на **69 (шеесет и девет)** фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради и активно се занимаваат со дејноста. Врз основа на одредбите од Измените и дополнувањата на Законот за домување член 16 (“Службен весник на РМ” бр.163/2013), од извршената периодична контрола констатирано е дека **66 (шеесет и шест)** правни лица ги исполнуваат условите за поседување на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со

станбени згради, **1 (едно)** правно лице ја врати Лиценцата за за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради не обавување на дејност, **1 (едно)** правно лице не ги исполнува условите за поседување на лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, за кое ќе се донесе Решение за одземање на лиценца, за **1 (едно)** правно лице е донесено Решение за одземање на лиценца по извршена вонредна проверка и за **2 (две)** правни лица немаат доставено податоци но врз основа на доставени податоци по службена должност од страна на Агенција за вработување на РСМ и податоци од Централен регистар на РСМ утврдено е дека истите исполнуваат услови за поседување на Лиценца за за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради.

Во лиценцираните фирми се вработени преку **1 872 (илјада осумстотини седумдесет и две) лице**, што укажува на значително зголемување на бројот на нови вработувања. Додека пак, индиректно преку договори за услуги од делокругот на управувањето (одржување хигиена, занаетчиски работи и слично) се обезбедува работа и за голем број вработените во правните субјекти кои нудат услуги од ваков тип.

1.13. Во периодот за кој се подготвува овој Извештај, Регулаторната комисија за домување организираше Тркалезна маса на тема “Закон за домување, негова примена надзор и улогата на општинските инспектори за домување”, на која активно учество со свое излагање зедеа, Претседателот на Регулаторна комисија за домување, членовите на Регулаторна комисија за домување, Заменик Министерот за транспорт и врски Пратеници од Собрание на Република Северна Македонија – Претседател и членови на Комисијата за транспорт и врски во Собрание на Република Северна Македонија, Професор Доктор Ангел Ристов, Лиценцирани и овластени општински инспектори за домување, Претставници од НВО (невладина организација), Претставник од фондацијата Фридрих и еберт (невладина организација), Претставник од Хабитат Македонија (невладина организација) и Претставници на Групација за домување и управување со станбен и деловен простор на Стопанска Комора на РСМ.

Од отворена дискусија со општинските инспектори за домување од општините и општините на Градот Скопје за искуства, постигнати резултати, информации од терен како и од сите присутни се донесоа следните Заклучоци:

1. Во текот на годината да се организира тркалезна маса со сите лиценцирани управители, РКД во соработка со Групација на лиценцирани управители.
2. Сите предлози за измени и дополнување на Законот за домување кои произлегуваат од денешниот настан да ги разгледа Министерство за транспорт и врски на понатамошна постапка.
3. Се препорачува на Влада и Собрание на РСМ итно и неопходно да се донесат измените и дополнувањата на Законот за домување заради подобрување на квалитетот на колективното станбено домување, 2023 и 2024 година.
4. Организирање на кампања за подигање на свеста на граѓаните за заедничко – колективно домување, од страна на РКД во соработка со невладиниот сектор, 2023 и 2024 година.

5. Да се одржи обука на инспектори за домување од страна на РКД во соработка со невладиниот сектор, 2023 и 2024 година.
6. РКД да продолжи со кампањата со посета на општините и потребата од вработување на инспектори за домување, 2023 година.
7. Иницијатива за одвоене на социјалното домување од Законот за домување.
8. Работната верзија на измените и дополнувањата на Законот за домување да се достави до сите членови на работната група и до ЗЕЛС

Во рамки на предвиденото отпочнато е планирање за реализација со активности по заклучоците.

1.14. Во овој извештаен период а во рамки на планираното реализирана е работна посета на покана од стучни соработници на Општината на Истарска регија општина Пореч и општина Тар - Хрватска. Целта на посетата беше размена на искуства и знаења во секторот домување помеѓу Република Северна Македонија и Република Хрватска.

- На покана од организаторите HOUSING EUROPE преку НТО (Housing and Tenants Organization) Регулаторна комисија за домување зеде активно учество на Интернационалниот Фестивал за домување 2023 година во Барселона, на кој фестивал Претседателот на Комисијата имаше свое излагање на тема “Домувањето во РС. Македонија” а членовите на Комисијата имаа презентација со практични примери.

- На покана од Организацијата за домување и станари (ОДС) и Фондацијата „Фридрих Еберт“, канц. Скопје (ФЕС) Претседателот на Комисијата беше дел од тркалезна маса на тема „Домувањето и младите во Северна Македонија” Домаќин на тркалезната маса беше Фатмир Битиќи, Заменик на Претседателот на Владата задолжен за економски прашања, координација на економските ресори и инвестиции. Целта на тркалезната маса беше домувањето и потребите на младите, на кој настан Претседателот на Комисијата имаше учество со свое излагање.

- На покана од Организацијата за домување и станари (ОДС) Регулаторна комисија за домување зеде учество на работен состанок на кој цел беше изработување на методологија и софтверски калкулатор за регулирање на пазарот на издавање на недвижности кои, како што се: регулирањето на цената на пазарот на издавање на недвижности, договорите за закуп, внесување модели на јавно домување и модели на домување за ранливи лица, како и иницирање на нова стратегија за домување која е инклузивна и правична и одговара на реалните потреби на граѓаните

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

- Организирана Тркалезна маса на тема “Закон за домување, негова примена надзор и улогата на општинските инспектори за домување”
- Организирани поединечни средби со Градоначалници на општина Кисела Вода, општина Струмица, општина Кавадарци, општина Гевгелија,

општина Крива Паланка, општина Дебар, општина Кочани, општина Велес, општина Карпош и др.;

- Организирани поединечни средби со вработени во општините;
- Организирани поединечни средби со дел од управители;
- Поединечни средби со општински инспектори за домување;
- Работна средба со Пратеници – Комисија за транспорт и врски во Собрание на РСМ
- Организирана работна средба со претставници од Државен комунален инспекторат на РСМ
- Организирана работна средба со претставници на Министерство за транспорт и врски
- Организирани средби со (граѓани) сопственици на посебни делови;
- Работна посета на ТАР-ВАБРИГА-ТОРРЕ-АБРЕГА - Хрватска, на покана од стучни соработници на Општината.
- Работна посета на Брселона - Шпанија, поради учество на Интернационален фестивал за домување 2023 во Барселона, на покана на организаторите HOUSING EUROPE преку НТО
- Организирани средби со ОДС - организација за домување и станари,

1.16. Регулаторната комисија за домување достави:

-Барања за доставување на податоци до Правните лица кои поседуваат Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради
-Барања за одржување на работни состаноци со Градоначалници на општините во Градот Скопје;

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

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

2. Донесени акти

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

- Годишен план за јавни набавки во Регулаторната комисија за домување за 2023 година;

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

- Издадени се **7 (седум)** Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за одбивање на барање за издавање на лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за одбивање на барање за одземање на лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради
- Донесени Решенија на **5 (пет)** правни лица за продолжување на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесени Решенија на **2 (две)** правни лица за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Проверка на условите за поседување на лиценца на **69 (шеесет и девет)** правни лица кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради

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

- 4 (четири) Предлог-мерки за разрешување на спорови настанати меѓу претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови;
- 50 (педесет) Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценциран управител и сопственици на посебни делови;
- 24 (дваесет и четири) Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценцирани управители;
- 59 (педесет и девет) Предлог - Мерки за спроведување на одредби од Законот за домување до фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

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

- 15 (петнаесет) Известувања со Предлог - Мерки за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје;
- 68 (шеесет и осум) Предлог - Мерки до општински инспектори за домување за вршење на инспекциски надзор во согласност со нивната надлежност;
- 15 (петнаесет) Мислења до фирми кои поседуваат лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- 12 (дванаесет) Мислења до сопственици на посебни делови;
- 24 (дваесет и четири) Мислења до општински инспектори за домување;

- 2 (две) барања за постапување до Агенција за заштита на лични податоци

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

- Извештај за извршена периодична контрола на условите за поседување на лиценца на фирмите кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради заколучно до 30-06-2023 год.

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

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

Претседател
М-р Зоран Маџовски

Број: 01-351/1
Дата: 14-07-2023 г.
Скопје

Изготвил: Јасмина Петреска
Розитка Донева