ЗАКОН ЗА ДОМУВАЊЕ

Сл. Весник на Р. Македонија бр.99/09 од 05.08.2009 година

I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Предмет на законот

Член 1

Со овој закон се уредуваат видовите на објекти во домувањето, управувањето со станбените згради, односите меѓу сопствениците на посебните делови и трети лица, заедницата на сопствениците, евиденцијата на становите, закупничките односи во домувањето, начинот на управување и одржување на објектите, правата и обврските на Републиката, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје во домувањето, инспекцискиот и управниот надзор и други прашања од областа на домувањето.

Примена на прописи

Член 2

За правата и обврските на сопствениците на посебните делови на зградите во однос на заедничките делови на зградата како целина се применуваат одредбите на Законот за сопственост и други стварни права, Законот за катастар на недвижности и Законот за облигационите односи, доколку со овој закон поинаку не е уредено.

II. ВИДОВИ НА ОБЈЕКТИ ЗА ДОМУВАЊЕ

Видови на објекти

Член 3

1) Објектите за домување можат да бидат станбени, станбено-деловни и деловно-станбени.
2) Станбените објекти за домување во зависност од бројот на становите во нив, можат да бидат едностанбени објекти и повеќестанбени објекти, а според начинот на нивната употреба станбени објекти за посебна намена.
3) Едностанбени објекти се самостојни семејни куќи, вили, атриумски куќи, куќи во низ и куќи за одмор.
4) Повеќестанбени објекти се станбени згради со два или повеќе стана кои можат да бидат станбени блокови, повеќекатници и солитери.
5) Станбени објекти за посебни намени се станбени згради наменети за времено сместување на лица во социјален ризик согласно со прописите за социјална заштита, објекти за самци и домови (ученички, студентски, работнички, воспитни, домови за заедници и домови за терапевтски групи).
6) Ако во објектот има и станбени и деловни простории, а повеќе од половината од просторот е наменет за домување, објектот е станбено-деловен, а доколку во објектот повеќе од половината од просторот е наменет за извршување на деловни и други стопански дејности, објектот е доловно-станбен.

Составни делови на станбените згради

Член 4

1) Повеќестанбените објекти (во натамошниот текст: станбените згради) се состојат од посебни, заеднички и посебни заеднички делови.
2) Посебни делови во станбените згради се становите, единиците за престој, деловните простории или други самостојни простории што им припаѓаат на одделни посебни делови.
3) Заеднички делови во станбените згради се заедничките простории и земјиштето што претставува заедничка сопственост на сите сопственици на посебните делови, заедничките градежни елементи, заедничките инсталации, уредите и опремата.
4) Посебни заеднички делови во станбените згради се заедничките простории кои се наменети за користење на ограничен број на сопственици на посебните делови од станбената зграда, како што се етажни лоѓии, сушалници и други простории наменети само за одделен број корисници.

Посебни делови на станбените згради

Член 5

1) Стан е функционална градежна целина која се состои од простории наменети за домување по правило со еден одделен влез.
2) Споредните простории што припаѓаат на определен стан, односно на единица за престој, а што не се нивен составен дел, се атриуми, визби, дрварници, гаражи, балкони, тераси и лоѓии.
3) Во станбено-деловните згради и деловно-станбените згради покрај становите, како посебни делови се сметаат и деловните простории, другите самостојни и споредни простории што им припаѓаат на посебните делови и меѓусебно се разликуваат во однос на тоа дали му припаѓаат на станбениот или на деловниот дел на зградата.

Заеднички делови на станбените згради

Член 6

1) Заеднички делови на станбена зграда се скали, влезни ветробрани, ходници, просторија за велосипеди,試 перални, сушилници, заеднички подруми, засолништа, тавани, работилници за домарот, стан за домарот, простории за одложување на отпадоци и други простории наменети за заедничко користење на сопствениците на посебните делови, земјиштето на кое е изградена зградата и друго земјиште што служи за нејзина употреба, согласно со прописите за урбанистистичко планирање.
2) Заеднички градежни елементи во станбените згради и станбените објекти за посебни намени се темелите, носечките ѕидови и конструкциите, таваните, покривот, фасадата, оџаците, цевките за проветрување, светлосните прозорски стакла, отвори за лифтовите и други слични конструкции.
3) Заеднички инсталации, уреди и опрема во станбените згради и станбените објекти за посебни намени се приклучната и внатрешната електрична, електронско-комуникациска мрежа и средства, водоводна, гасоводна и топловодна инсталација наменета за станбените приклучоци, а се наоѓа во заедничките простории, лифтовите, доводот, одводот, уредите за загревање, телекомуникациските уреди и кабли, други придружни антени, громобрани, противпожарни уреди, уреди за откривање и јавување на пожар, безбедносното осветлување и сите други комунални и слични приклучоци наменети за заедничко користење на сопствениците на посебните делови во станбената зграда.

4) Определен градежен елемент се смета за заеднички дел, доколку им служи истовремено на повеќе станови, при што претставува функционална целина на станбената зграда (како на пример, проодни тераси, надворешна страна на балкон што воедно претставува и фасада на зграда и слично).

Видови на станови

Член 7

1) Становите во станбените згради според бројот на просториите можат да бидат гарсониери, еднособни, едноиполсобни, двособни, двоиполсобни, трисобни, трииполсобни, четирисобни и повеќесобни станови.
2) Единиците за престој во станбените згради за посебни намени во однос на намената и начинот на употреба можат да бидат станови со заедничка употреба на санитарен јазол и кујна, станови со сопствен санитарен јазол и заедничка употреба на кујна и станови со сопствен санитарен јазол и мини кујна.
3) Единици за престој за постари и изнемоштени лица се станбени единици во кои станарите добиваат помош 24 часа дневно од определена установа под услов архитектонски да се прилагодени како станови за постари лица со сопствено домаќинство во станбена зграда или во друг вид на збиена градба.
4) Становите наменети за времено сместување на лица во социјален ризик можат да се наоѓаат и во други станбени објекти, а не само во станбени објекти со посебна намена.

Минимално и соодветно домување

Член 8

1) Домувањето може да биде минимално и соодветно.
2) Минимално домување вклучува задоволување на минимални просторни услови, опременост на станот со основна комунална инфраструктура како што се струја, вода и одвод и сообраќајна поврзаност на станот со населбата, односно градот, како и правната сигурност на поседување или користење на станот.
3) Соодветно домување освен елементите на минимално домување вклучува соодветна приватност и простор, физичка достапност, безбедност, конструктивна стабилност и трајност, осветлување, греење и вентилација, основна инфраструктура како што се довод, одвод и собирање на смет, квалитет на околината и фактори поврзани со здравјето, како и пристапност во однос на работата и основните услуги.
4) Владата на Република Македонија ги пропишува стандардите за минимално и соодветно домување на предлог на министерот надлежен за станбено-комуналната област.

Нумерирање на станбени згради и станови

Член 9

1) Станбените згради со еден или повеќе влезови се нумерираат на начин утврден со Законот за определување на имиња на улици, плоштади, мостови и на други инфраструктурни објекти.
2) Становите во станбените згради се нумерираат почнувајќи од левата страна на приземјето на станбената зграда, при што броевите се зголемуваат во зависност од бројот на станови по катови.
3) Споредните простории што припаѓаат на определен стан се нумерираат со бројот на станот, а кон бројот се додава ознака со мала кирилична буква по азбучен ред.

4) Одредбите од овој член се однесуваат и за станбено-деловните, деловно-станбените згради и станбените објекти за посебна намена.
5) Министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област го пропишува начинот на нумерирање на становите во станбените згради.

III. УПРАВУВАЊЕ СО СТАНБЕНИ ЗГРАДИ

1. Управување

Управување

Член 10

1) Управувањето со станбените згради претставува следење и спроведување на одлуките донесени од собирот на сопствениците на посебните делови во зградата, застапување во правниот промет и во постапките пред надлежните органи со цел за функционирање, одржување и зачувување на заедничките делови на станбената зграда.
2) Работите на управување од ставот 1на овој член може да ги врши управител или заедницата на сопственици, врз основа на одлука на собир на сопственици.
3) Управителот за вршење на дејностите на управувањето со станбената зграда треба да поседува лиценца што ја издава Регулаторната комисија за домување.
4) Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда, може да добие правно или физичко лице ако ги исполнува следниве услови:
- да е регистриран во Централниот регистар на Република Македонија за вршење на дејности на управување и
- да има најмалку пет вработени лица, од кои двајца со високо образование (дипломиран правник и дипломиран економист) и три лица со најмалку средна стручна подготовка.
5) Лиценцата се издава со рок на важење од пет години.
6) За издавање на лиценцата од ставот 3 на овој член се плаќа надоместок во износ од 150 евра во денарска противвредност.
7) Начинот на издавање и одземање на лиценцата, како и формата и содржината на образецот на лиценцата ги пропишува министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област.

Работи на управувањето

Член 11

1) За работите на управување од членот 10 став 1 на овој закон, сопствениците на посебните делови од станбената зграда склучуваат договор за заемни односи.
2) Покрај одредбите за управувањето од ставот 1 на овој член договорот за заемни односи содржи и:
1. начин, услови и ред на користење на заедничките простории и уредите во зградата;
2. висина на износите и начинот на плаќањето на трошоците за редовното одржување (инвестиционо и тековно одржување) на заедничките делови на зградата што е во етажна сопственост;
3. куќен ред на зградата;
4. начин на воспоставување на резервниот фонд;
5. намена на споредните простории што се користат од страна на сопствениците на посебните делови;
6. начин на користење на споредните простории за посебни намени;
7. посебни ограничувања на правото на користење на споредните простории;

8. учество на сопствениците на посебните делови како странки во правниот промет;
9. посебни овластувања на управителот на станбена зграда;
10. начин на осигурување на заеднички делови на станбената згради и распоредување на износите за плаќање на осигурителните премии;
11. начин на известување на сопствениците на посебните делови за работење на управувањето;
12. посебни услуги што ги надминуваат границите на функционирање на станбена зграда (како на пример, заштита, приемна служба и слично) и
13. начин на регулирање на односите во случај на адаптација, реконструкција, пренамена, доградба и надградба на дел од зградата или на зградата во целост.
3) Сопствениците на посебните делови одлучуваат за работите на управувањето на станбената зграда со мнозинство гласови според сопственичките делови.
4) Сопствениците на посебните делови се должни редовно да ги одржуваат станбените згради и становите.
5) Одржувањето на станбените згради и становите треба да обезбеди постојана исправност, безбедност и употребливост на сите делови на зградата како целина, естетски обликуваниот изглед, уредите, инсталациите и опремата на зградата, кои им служат на сите сопственици на посебните делови, односно закупци на зградата.
6) Одржувањето на станбени згради и станови ги опфаќа работите на редовното одржување.
7) Редовното одржување од ставот 2 точка 2 на овој член го опфаќа инвестиционото и тековното одржување на станбената зграда. Тековно одржување на зградата претставува преземање на мерки и активности што овозможуваат непречено користење на заедничките делови од станбената зграда, на инсталациите и уредите, вклучувајќи набавка на резервни делови за заедничките инсталации и уреди, вградување на дополнителни апарати и уреди како мерачи, броила и други уреди. Инвестиционото одржување ги опфаќа работите со кои се одржува и зголемува вредноста на објектот квалитативно и квантитативно, а се однесува на работите што не се опфатени со тековното одржување.
8) Во случај на вонредни настани со кои се загрозува животот и здравјето на луѓето или се нанесува поголема материјална штета спрема другите сопственици на посебните делови, на барање на управителот на станбената зграда или член на заедницата на сопственици, органот за внатрешни работи може да влезе во станот или друга просторија од станбената зграда се до отстранување на причината што го предизвикала вонредниот настан. Органот за внатрешни работи составува службена белешка за влегувањето во станот или друга просторија.
9) Во случај кога сопствениците на посебните делови се отсутни, по отстранувањето на причините кои го предизвикале вонредниот настан, органот за внатрешни работи го запечатува станот, односно другата просторија, а клучот го предава на подрачната полициска станица, за што ги известува сопствениците на станот, односно блиските роднини.

План за одржување на станбена зграда

Член 12

1) За извршување на мерките и активностите за редовно одржување на станбената зграда, сопствениците на посебните делови на собир на сопственици донесуваат план за одржување за период од најмалку една година, а најмногу за пет години.
2) Во планот за одржување се утврдуваат мерките и активностите за извршување на работите за одржување што ќе се преземат во тековната година и начинот на

обезбедување на паричните средства за нивно извршување.
3) Планот за одржување може да ги вклучува и активностите околу подобрување на пристапноста во постоечките објекти.
4) Планот од ставот 1 на овој член ќе се смета за донесен, доколку го усвојат сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од станбениот и деловниот простор во зградата.
5) Секој сопственик може да поднесе предлог до надлежниот суд во вонпарнична постапка, да донесе одлука со која се менува или дополнува планот за одржување, доколку смета дека донесениот план за одржување не ги содржи основните услови неопходни за користење на заедничките простории, во согласност со нивната основна намена или се користат спротивно на намената.
6) Во случај сопствениците на посебните делови да не го спроведуваат планот за одржување, секој сопственик на посебен дел може да го извести Државниот комунален инспекторат да донесе решение со кое ќе им наложи на сопствениците на посебните делови да го спроведат планот за одржување.

Одлука на судот што ја заменува согласноста на сопственикот

Член 13

1) Кога сопствениците на посебните делови не можат да донесат одлука во однос на работите за управување со зградата, а станува збор за нужна работа, како што се одржувањето, поправките и инвестиционото одржување на заедничките делови на зградата, секој сопственик може да поднесе предлог до судот во вонпарнична постапка, за донесување на одлука која го заменува договорот за заемни односи.
2) Во случај судската одлука да не биде спроведена во рок од 30 дена сметано од денот кога станала извршна, ниту тоа ќе го стори управителот во наредните 15 дена во зградите со управител, предлагачот може да поднесе предлог за извршување.

Работи што не се предмет на договорот за заемни односи

Член 14

1) Сопствениците на посебните делови од станбената зграда можат да одлучуваат за работите што не се предмет на договорот за заемни односи од членот 11 став 2 на овој закон со согласност на сите сопственици на посебните делови.
2) За работи од ставот 1 на овој член се сметаат промените во соодносот на заедничките и одделните делови, посебните ограничувања на користење на одделните делови и заедничките делови, промената на користење на заедничките делови и подобрувањата што според овој закон не се сметаат за одржување на станбената зграда.
3) Ако сопствениците на посебните делови не постиганат согласност во однос на работите од ставот 2 на овој член, сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина на заедничките делови што припаѓаат кон тие станови, можат да предложат за работата да одлучи судот во вонпарнична постапка. Судот при одлучувањето ги има предвид, особено видот на работата и распоредувањето на товарите и последиците за сопствениците на посебните делови кои се спротивставувале на работата.
4) Сопственикот на станот кој одбил да ја даде или ја повлекол својата согласност за мерката донесена според ставот 2 на овој член, нема право да бара удел во користите што ќе произлезат од таа мерка. Тој не е должен да ги поднесува трошоците направени во врска со таа мерка.
5) Одредбите од ставот 4 на овој член се применуваат и за изменување и дополнување на договорот за заемни односи.

Поделба на трошоците на управувањето

Член 15

1) Сопствениците на посебните делови се одговорни за плаќање на сите трошоци за управувањето и другите трошоци што потекнуваат од станбена зграда во согласност со своите сопственички делови, ако со договорот за заемни односи поинаку не е утврдено.
2) За трошоците што настанале со преземање на активности врз основа на одлуки донесени на начин пропишан со овој закон одговараат сите сопственици на посебните делови без оглед на тоа дали гласале против предложените одлуки.
3) Новиот сопственик на посебен дел на зграда, за трошоците од ставот 1 на овој член што настанале пред стекнувањето на неговото право на сопственост, дава писмена изјава до управителот, односно до претседателот на заедницата на сопственици дека солидарно ќе одговара за трошоците што ги имал поранешниот сопственик.

Распоредување на трошоците на посебните заеднички делови

Член 16

Со посебните заеднички делови управуваат сопствениците на посебните делови на кои им припаѓаат овие заеднички делови и ги поднесуваат сите потребни трошоци за тие делови, во зависност од големината на посебните делови.

Определување на сосопственички удели

Член 17

1) Сосопственичкиот удел на сопственик на посебен дел (стан или деловна просторија), во однос на вкупната површина на заедничките делови на зградата, до склучување на договор за заемни односи, се определува процентуално во зависност од површината на посебниот дел.
2) Доколку е склучен договор за заемни односи, секој сопственик на посебен дел може да предложи замена на договорот со судска одлука во вонпарнична постапка.
3) Судот во вонпарнична постапка, при правење разлика меѓу посебните и заедничките делови, особено ќе гоземе предвид проектот за изградба на повеќестанбената зграда, договорите за продажба на посебните делови, постојните записници составени во согласност со тогаш важечките прописи и други релевантни документи.
4) Судот при донесување на одлуката за сопственичките удели во заедничките делови на повеќестанбената зграда, може да примени една од следниве методи:
1. областа на посебниот дел во врска со вкупната област од сите посебни делови;
2. волуменот на посебниот дел во врска со вкупната област од сите посебни делови;
3. функционалната вредност на сопственоста на катот во врска со вкупната функционална вредност на недвижниот имот и
4. вредноста на домувањето утврдена согласно со записите за утврдување на вредноста на домувањето доколку истите постојат, во однос на вкупната вредност на целата недвижниност утврдена на овој начин.
5) Судот во постапката може, во зависност од намената на објектот и распределбата на резиденцијалните и нерезиденцијалните делови, исто така, да одлучи за формирање на посебни заеднички делови, како и за сопственичките удели за истите.

6) Трошоците на постапката со која се заменува договорот за заемните односи претставуваат трошоци наменети за управување со објектот.

2. Управител на станбена зграда

2.1. Поим

Определување на управител

Член 18

1) Ако во станбена зграда има повеќе од двајца сопственици на посебни делови и повеќе од осум посебни делови, сопствениците на посебните делови можат да определат со станбената зграда да управува управител. Одлуката за определување на управител се смета за донесена кога за неа гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови.
2) Управителот на станбената зграда ги застапува сопствениците на посебните делови во работите што се однесуваат на управувањето со станбената зграда и води сметка за остварување на правата и обврските што произлегуваат од договорот за управувачки услуги.
3) Во станбените згради во кои не е определен управител ниту е регистрирана заедница на сопственици до определувањето на управител или регистрирање на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни самите да обезбедат извршување на сите работи што според овој закон спаѓаат во делокругот на управувачките услуги.

2.2. Овластувања

Права и обврски на управителот

Член 19

1) Управителот ги има следниве права и обврски:
1. ги извршува одлуките на сопствениците на посебните делови;
2. се грижи за редовно одржување и функционирање на заедничките делови;
3. ги застапува сопствениците на посебните делови во работите на управување и во име на одделни сопственици поднесува тужба за ослободување од обврската за плаќање, односно тужба за задолжување за плаќање на трошоците и издатоците на сопственикот на посебниот дел;
4. ги застапува сопствениците на посебните делови пред управните органи во работите на издавање на дозволи и согласности и во постапките за упис на недвижностите и други управни постапки, во врска со станбената зграда и земјиштето, како и за други работи поврзани со управувањето;
5. подготвува план за одржување на станбената зграда, план со динамика за спроведување на овој план и се грижи за спроведување на планот;
6. подготвува пресметка на трошоците на управување на станбената зграда и ги распоредува трошоците меѓу сопствениците на посебните делови;
7. ги прима уплатите на сопствениците на посебни делови врз основа на месечна пресметка и ги плаќа обврските од договорите склучени со трети лица;
8. ги информира сопствениците на посебните делови за својата работа и им доставува месечни и годишни пресметки;
9. изготвува годишен извештај за управување со објектот;
10. во согласност со одредбите од овој закон стопанисува со резервниот фонд;
11. врши набројување и нумерирање на становите и го пријавува уписот на податоците во органот што ги води јавните книги на недвижностите и

12. треба да ги познава стандардите и нормативите за пристапност на лица со хендикеп во станбениот објект.
2) Во споровите против обезбедувачот и изведувачите на работи поради делумно и нецелосно исполнување на обврските на обезбедувачи или изведувачи на работите на управување на станбената зграда, односно поради штетата причинета на заедничките делови на станбената зграда, управителот може да поднесе тужба против обезбедувачот, изведувачот или третото лице причинител на штетата и во свое име.
3) Правата и обврските на управителот од ставовите 1 и 2 на овој член не смеат да се исклучат или ограничат со договор за заемни односи и со договор за вршење на управувачки услуги или други правни дела.
4) Управителот може да има и други овластувања утврдени со овој закон и со договорот за вршење на управувачки услуги.

Тековно одржување

Член 20

1) Управителот е должен редовно да се грижи за вршење на поправки од помал обем (замена на сијалици, приклучоци, мали молерски работи, замена на резервни делови и слично) на заедничките делови на станбената зграда. Трошоците за овие поправки ги поднесуваат сопствениците на посебните делови сразмерно на големината на нивните посебни делови.
2) Извршувањето на работите од ставот 1 на овој член управителот го врши според настанатите потреби и по свое наоѓање и за извршените работи е должен во рок од 15 дена да состави писмен извештај и да го достави на собирот на сопственици.

Раскинување на договорот со управителот

Член 21

Доколку управителот не ги исполнува обврските од договорот за вршење на управувачки услуги, не постапува со внимание на добар домаќин, сопствениците на посебните делови на најмалку една половина од посебните делови можат да го раскинат договорот со управителот, а управителот одговара и за штетата што со своето работење ќе ја причини на зградата или на посебен дел од зградата според општите правила за надоместок на штета.

2.3. Односи сопственик - управител

Договор за вршење на управувачки услуги

Член 22

1) Односите меѓу сопствениците и управителот се уредуваат со договор за вршење на управувачки услуги, со кој покрај овластувањата од пододделот 2.2 на оваа глава можат да се утврдат и други права и обврски.
2) Договорот за вршење на управувачки услуги е склучен кога е потпишан од страна на управителот и овластените претставници избрани од мнозинството на сопствениците на посебните делови, со одлука донесена на собир на сопствениците на станбената зграда кои донеле одлука за определување на управител.
3) Договорот за вршење управувачки услуги има дејство и на сопствениците кои не го потпишале договорот или гласале против именувањето на овластените претставници за склучување на договорот, како и врз сите правни следбеници на сопствениците на посебните делови.

Содржина на договорот за вршење на управувачки услуги

Член 23

Договорот за вршење на управувачки услуги особено содржи:
1. податоци за договорните страни;
2. податоци за објектот;
3. права и обврски на управителот;
4. месечниот надоместок што му припаѓа на управителот за вршење на услуги и рок на исплатата;
5. период за кој е склучен договорот;
6. ден на почеток на важење на договорот;
7. потпис на договорните страни и
8. датум и место на склучување на договорот.

Доставување на договор за уредување на заемни односи на управителот

Член 24

1) Со склучување на договорот за вршење на управувачки услуги, на управителот му се доставува договорот за заемни односи заедно со одлуката на собирот на сопственици.
2) Управителот може да им предложи на сопствениците на посебните делови изменување и дополнување на договорот за заемни односи со цел за подобро функционирање на станбената зграда. Договорот за заемни односи може да се менува и дополнува во иста форма во која е склучен основниот договор.

Полномошно од управителот за трето лице

Член 25

За извршување на одделни работи што припаѓаат во делокругот на управувачки работи, управителот може да склучи договор со трето лице. За постапувањето на третото лице одговара управителот како самиот да ја извршил работата.

Одговорност на управителот за избор на трето лице

Член 26

1) Кога управителот во рамките на вршење на управувачките услуги склучува договори со трети лица во однос на функционирањето и одржувањето на станбена зграда, тој е одговорен пред сопствениците на посебните делови за изборот на третото лице.
2) Управителот може и сам да изврши определени работи во однос на функционирањето и одржувањето на станбена зграда, само во случај ако така е предвидено во договорот за вршење на управувачки услуги и ако ги исполнува условите за вршење на тие работи.
3) Со договорот за вршење на управувачки услуги може да се утврди дека пред склучување на договор со трето лице управителот е должен предлогот на договорот да им го испрати на согласност на сопствениците на посебните делови или на надзорниот одбор.

Прибирање на понуди

Член 27

Со договорот за вршење на управувачки услуги може да се утврди дека определен договор со трето лице управителот е должен да го склучи со

прибирање на понуди од определен број понудувачи. Изборот на најповолна понуда го вршат заедно управителот и надзорниот одбор или претставници на сопствениците на посебните делови кои за таа цел ги именувал собирот на сопственици.

Исполнување на обврски

Член 28

Сопствениците на посебните делови се должни редовно и навремено да ги плаќаат на управителот договорените надоместоци за одржување и други видови надоместоци. Управителот доставува писмена опомена до сопствениците на посебните делови кои доцнат со плаќањето.

Раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги

Член 29

1) Сопствениците на посебните делови можат во секое време да го раскинат договорот за управувачки услуги со претходно доставување на известување до управителот за донесената одлука за раскинување на договорот. Рокот за раскинување на договорот не може да биде пократок од три месеца, а започнува да тече од денот на доставувањето на одлуката за раскинување. Во овој рок сопствениците се обврзани да изберат друг управител.
2) Во случај кога управителот постапува спротивно на законот или на договорот за вршење на управувачки услуги, а надлежен орган на инспекцијата или орган на кривично гонење повел постапка против управителот, сопствениците на посебните делови можат да го раскинат договорот без отказен рок.
3) Одлуката за раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги е донесена кога за неа гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови.
4) Управителот во секое време може да го раскине договорот за вршење на управувачки услуги со писмен отказ, со отказен рок во траење од најмалку три месеца. Отказниот рок почнува да тече од денот кога управителот му го доставил писменото известување на собирот на сопствениците или на надзорниот одбор.

Обврски на управителот при престанување на управувањето

Член 30

1) На денот на престанување на договорот за вршење на управувачки услуги управителот е должен да изготви завршен извештај и завршна сметка. Средствата евидентирани на сметката на денот на престанување на договорот управителот е должен да ги пренесе на сметката што за станбената зграда ја отворил новиот управител во рок од осум дена.
2) По престанување на договорот за вршење на управувачки услуги управителот е должен да му ги достави на новиот управител сите договори, дозволи и другите исправи што се однесуваат на управување со станбената зграда и да ги извести сите обезбедувачи и изведувачи кои извршуваат набавка, односно вршат услуги за станбената зграда.
3) Управителот во случајот од ставот 1 на овој член има обврска да овласти трето лице кое треба да биде или ново избраниот управител или еден претставник од сопствениците на посебните делови, кој по истекот на договорот ќе може да располага со средствата од сметката на станбенара зграда.

2.4. Известување

Известување на собирот на сопственици

Член 31

1) Управителот е должен за својата работа да достави извештај до собирот на сопственици најмалку еднаш годишно.
2) Покрај обврската од ставот 1 на овој член, управителот може да поднесе и вонреден извештај за работата до сопствениците на посебните делови, доколку тие побараат од него или самиот да одлучи за тоа.

Увид во договор склучен со трети лица

Член 32

На барање на секој сопственик на посебен дел, но не повеќе од еднаш месечно, управителот е должен да му овозможи увид во договорот склучен со трети лица за извршување на работи поврзани со функционирање и одржување на станбената зграда, во сметководствените исправи што се однесуваат на договорот, деловните односи на управителот со трети лица и на состојбата на резервниот фонд на станбената зграда.

Месечна пресметка за трошоците

Член 33

1) Управителот на секој сопственик на посебен дел е должен месечно да му издаде пресметка за трошоците за редовно одржување.
2) Во пресметката за трошоците управителот е должен оддлено да го прикаже секој трошок за работењето и одржувањето за целата станбена зграда и на одделните делови на кои се однесува пресметката, висината на месечниот надоместок во резервниот фонд, надоместокот за управувачките услуги и други плаќања, како и за состојбата на резервниот фонд за целата станбена зграда.

Потврда за состојбата на неплатените обврски

Член 34

1) На барање на сопственикот на посебен дел, управителот е должен да му издаде потврда за состојбата на неплатените обврски.
2) Трошокот за издавање на потврдата од ставот 1 на овој член не се смета за трошок на вршење на управувачки услуги.

3. Собир на сопственици и надзорен одбор

Начин на одлучување на сопствениците

Член 35

1) Сопствениците на посебните делови можат да донесат одлука за работите кои се однесуваат на управување со станбената зграда на собир на сопственици или со потпишување на изјава на која е запишан предлогот на одлуката.
2) Собир на сопствници може да свика управителот, сопствениците на посебните делови кои заедно поседуваат најмалку една петина од посебните делови на зградата или надзорниот одбор.

Потпишување на изјава

Член 36

1) Сопствениците на посебните делови гласаат писмено со потпишување на изјава со која се одлучува за или против предлогот на одлуката. Изјавата содржи предлог на одлука, образложение, како и потребното мнозинство за нејзино донесување.
2) Одлуката се смета за донесена ако е потпишана од сопственици кои поседуваат повеќе од половината од посебните делови на станбената зграда, во рок од 15 дена од денот на доставувањето на изјавата со предлогот на одлуката.
3) Доколку одлуката не се донесе, од причина што за неа писмено не се изјасниле доволен број сопственици на посебните делови, управителот за нејзино донесување свикува собир на сопственици.

Свикување на собир на сопственици

Член 37

1) Собир на сопственици свикува управителот со писмена покана која се доставува во поштенското сандаче на секој сопственик и на огласната табла на видно место во станбената зграда, најмалку 15 дена пред денот определен за одржување на собирот.
2) Поканата за свикување на собир на сопственици содржи особено:
1. датум и време на одржување на собирот;
2. место на одржување на собирот и
3. дневниот ред по кој ќе се одлучува на собирот.
3) Собирот на сопственици се свикува најмалку еднаш годишно.

Раководење со собир на сопственици

Член 38

1) Собирот на сопственици го раководи управителот, а во негово отсуство еден од сопствениците на посебен дел избран од собирот на сопственици со мнозинство гласови.
2) Собирот на сопственици може да работи и одлучува ако на истиот присуствуваат сопственици на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од посебните делови на станбената зграда.

Записник од собир на сопственици

Член 39

1) За секој собир на сопственици управителот води записник.
2) Записникот содржи податоци за местото и часот на собирот, список на присутните сопственици на посебните делови со потписи, предлог на одлука за која се гласало на собирот и резултатите од гласањето.
3) Управителот е должен да го објави записникот на ист начин како што се свикува собир на сопственици согласно со членот 37 од овој закон.

Надзорен одбор

Член 40

1) Сопствениците на посебните делови можат да именуваат надзорен одбор кој ја контролира работата на управителот.
2) Надзорниот одбор од ставот 1 на овој член е составен од најмалку три члена, а најмногу седум члена.

Свикување на собир на сопственици

Член 41

Ако во станбената зграда од која било причина не е определен управител или не е формирана заедница на сопственици, овластувањата на управителот во однос на свикување и водење на собирот на сопственици може да ги преземе еден од сопствениците на посебен дел, кој ќе свика собир на сопственици на кој ќе се определи управител.

4. Фондови

Видови на фондови

Член 42

1) Заради извршување на работите на одржувањето на станбените згради се формираат фонд за редовно одржување и резервен фонд.
2) Управителот задолжително води сметководствена евиденција на средствата во фондовите наменети за функционирање и одржување што се собрани на посебна сметка. Во случај управителот да врши работи на управување за повеќе од една станбена зграда, треба да води посебна евиденција за секоја станбената зграда и за секој сопственик одделно.
3) Средствата од фондот за редовно одржување, како и од резервниот фонд исклучиво се користат за потребите на станбената зграда или сопствениците на посебните делови кои ги собрале средствата во овие фондови.
4) Одредбите од ставовите 2 и 3 на овој член не се однесуваат на надоместокот на управителот за извршување на услуги за управување.
5) Управителот е должен да отвори посебни сметки за средствата од ставот 1 на овој член најдоцна во рок 30 дена од денот на назначувањето.

5. Резервен фонд

Резервен фонд

Член 43

Сопствениците на посебните делови задолжително формираат резервен фонд.

Управување со резервниот фонд

Член 44

1) Висината на износот за посебните делови во резервниот фонд, најниската вредност на истиот, како и видот на трошоците за кои ќе се користат средствата од резервниот фонд, ги пропишува министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област, на предлог на Регулаторната комисија за домување во зависност од староста на објектот, бројот на посебните делови во зградата и видот на материјалот од кој е изградена зградата.
2) Сопствениците на посебните делови во станбена зграда што е постара од 15 години, во планот за одржување можат да утврдат повисок износ на месечната уплата во резервниот фонд, во однос на пресметаната вредност на работите на одржувањето и планот на одржувањето од членот 12 на овој закон.
3) Владата на Република Македонија, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, станбените фондови и непрофитните станбени организации, можат да основаат свои резервни фондови во рамките на своите наменски средства и во тој случај не се должни да уплатуваат средства во резервниот фонд основан за

одделна станбена зграда во која имаат станови или деловни простории во сопственост.

Раководење со средствата од резервниот фонд

Член 45

1) Управителот е должен да обезбеди сите уплати на сопствениците на посебните делови во резервниот фонд да се евидентираат сметководствено одвоено од имотот на управителот.
2) Управителот води сметка сите плаќања од страна на сопствениците на посебните делови во резервниот фонд да се насочат на посебната сметка за оваа намена.
3) Ако управителот врши управувачки услуги за повеќе станбени згради, тогаш за средствата на резервните фондови е должен да води одвоена сметководствена евиденција за секоја станбена зграда и секој сопственик.

Начин на располагање со средствата на резервниот фонд

Член 46

Со паричните средства на резервниот фонд располага управителот согласно со овој закон и одлуките на собирот на сопствениците.

Користење на средствата на резервниот фонд

Член 47

1) Средствата на резервниот фонд можат да се користат само за трошоците за одржување и потребните подобрувања предвидени во планот за одржување и за нужните работи на одржувањето.
2) Нужните работи на одржување се работи на одржување кои не се предвидени во планот за одржување и кои не би било разумно да се одолговлекува, бидејќи нивното неизвршување би значело значително влошување на условите за престој за сите или некои одделни делови на повеќестанбената зграда или, пак, поради неизвршување би можела да настане поголема штета на одделните делови на станбената зграда, односно на трети лица. За нужни работи на одржување се сметаат и работите на одржување утврдени со судска одлука од членот 13 на овој закон, како и за плаќање на трошоци за водење на постапки пред државните органи.
3) Ако сопственикот не го уплатува својот дел во резервниот фонд, управителот писмено го повикува да го стори тоа.
4) Доколку сопственикот не го плати својот дел во рок од 30 дена од денот на приемот на повикот, управителот поведува постапка за наплата на долгот пред надлежниот суд и истовремено го известува овластениот инспектор за домување на општината.

Ограничување на извршување на средствата од резервниот фонд

Член 48

Средствата од резервниот фонд не можат да бидат дел од стечајната маса на управителот наменет за намирување на побарувањата истакнати од страна на неговите доверители.

Забрана за враќање на уплати

Член 49

Сопствениците на посебните делови не можат да бараат враќање на износите уплатени во резервниот фонд.

IV. ОДНОСИ МЕЃУ СОПСТВЕНИЦИТЕ И ТРЕТИ ЛИЦА

Склучување на правни работи со трети лица

Член 50

1) При склучувањето на правни дела со трети лица, управителот се појавува во име и за сметка на сопствениците на посебните делови, освен ако со овој закон или со договорот за извршување на услуги за управување поинаку не е предвидено.
2) Управителот ги застапува сопствениците на посебните делови при склучувањето на правни дела со трети лица освен ако со овој закон или договорот за извршување на услуги за управување поинаку не е предвидено.
3) Управителот е должен при потпишување на правните дела до обезбедувачот на услугите да достави список на сопствениците на станови и/или деловни простории со име и презиме, адреса, број на стан, големина на стан и други податоци неопходни за извршување на услугите на давателот и поделбата на трошоците меѓу сопствениците.
4) Правното дело од ставот 3 на овој член ги обврзува сопствениците на посебните делови од денот кога е склучено.

Промена на сопственик на стан

Член 51

Лицето кое се стекнало со стан во станбената зграда е должно да ги преземе правата и обврските на неговиот правен претходник од сите договори што управителот претходно ги склучил со трети лица во рамките на своите овластувања.

Забрана на договор за солидарна одговорност на сопствениците

Член 52

1) При склучување на договори со трети лица во однос на управување со станбена зграда управителот не смее да договори солидарна одговорност на сопствениците на посебните делови за исполнување на обврските.
2) Одредба од договорот што е во спротивност со одредбата од ставот 1 на овој член нема правно дејство на сопствениците на чии посебни делови се однесува извршувањето на работата или давањето на договорената услуга. Во тој случај, кон третото лице за исполнување на обврските на сопствениците на посебните делови солидарно одговара управителот.

Плаќање на достасани обврски

Член 53

1) Управителот е должен без одлагање да ги исполни достасаните парични обврски кон трети лица од договорите во врска со управувањето со станбената зграда според динамиката на примените уплати од секој одделен сопственик.
2) Ако обврските спрема трети лица не се исполнети во целост од сите сопственици на посебните делови на барање на третото лице, управителот е

должен во рок од три дена од приемот на писменото барање да му достави податоци за сопственикот кој не го исполнил делот од својата обврска, негова адреса и други податоци потребни за поднесување на тужба.

V. ЗАЕДНИЦА НА СОПСТВЕНИЦИ

Заедница на сопственици - правно лице

Член 54

1) Сопствениците на посебните делови можат да донесат одлука за формирање заедница на сопственици како правно лице за управување со станбената зграда. Одлуката може да се донесе само во согласност на мнозинството сопственици на посебните делови.
2) Со одлуката за формирање на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни да донесат и статут на заедницата на сопственици.

Статут на заедница на сопственици

Член 55

Статутот на заедницата на сопственици на посебните делови особено содржи:
1. име и седиште на заедницата на сопственици;
2. име и адреса на сопствениците на посебните делови - членови на заедницата;
3. податок од уписот во катастарот на недвижности;
4. начин на одлучување на заедницата на сопственици;
5. начин на именување на претседател и негови овластувања;
6. име или фирма и престојувалиште или седиште на претседателот и
7. начин на исполнување на обврските на членовите на заедницата.

Име и седиште на заедницата на сопственици

Член 56

1) Името на заедницата како правно лице е "Заедница на сопственици" со адреса на станбената зграда.
2) Седиштето на заедницата на сопственици е адресата на станбената зграда.

Запишување во Централниот регистар на Република Македонија

Член 57

1) Заедницата на сопственици се стекнува со својство на правно лице со запишување во Централниот регистар на Република Македонија.
2) Кон пријавата за запишување во Централниот регистар на Република Македонија се приложуваат:
1. одлука за основање;
2. статут на заедницата на сопственици;
3. други исправи во согласност со прописите за упис во Централниот регистар на Република Македонија и
4. документ за назначување на претседател на заедницата на сопственици.
3) Секоја промена на членовите на заедницата на сопственици е потребно да се внесе во статутот на заедницата и да се достави до Централниот регистар на Република Македонија, најдоцна во рок од шест месеца од настанување на промената.

Права на заедницата на сопственици

Член 58

Заедницата на сопственици има право да склучува договори за работи на управување на станбената зграда и не може да врши друга дејност.

Застапување на заедницата на сопственици

Член 59

1) Заедницата на сопственици во правниот промет ја застапува претседателот на кого соодветно се применуваат одредбите од овој закон што важат за управителот на станбена зграда.
2) Претседателот ги презема сите работи што се однесуваат на управувањето со станбената зграда во име и за сметка на заедницата на сопственици.

Орган на управување на заедницата на сопственици

Член 60

1) Орган на управување во заедницата на сопственици е собирот на сопственици.
2) Членови на собирот на сопственици се сите сопственици, односно корисниците на посебните делови од станбената зграда.

Имот на заедницата на сопственици

Член 61

1) Имотот на Заедницата на сопственици е составен од парични средства на сметка што ги уплатуваат членовите по основ на управување на станбена зграда и уплатите во резервниот фонд.
2) Заедницата на сопственици е должна да води одвоена сметководствена евиденција за трошоците на управување и за средствата од резервниот фонд.

Обврски на членовите на заедницата на сопственици

Член 62

1) Членовите на заедницата на сопственици се должни да плаќаат месечно на заедницата на сопственици секој свој дел од трошоците за управување и резервниот фонд.
2) На плаќањата на сопствениците на посебните делови од ставот 1 на овој член соодветно се применуваат одредбите од членот 15 на овој закон.

Солидарна одговорност на членовите на заедницата на сопственици кон трети лица

Член 63

За обврските на заедницата на сопственици кон трети лица, кои се однесуваат на работите на управувањето, солидарно се одговорни сите членови на заедницата.

Престанок на заедницата на сопственици

Член 64

1) Заедницата на сопственици престанува врз основа на одлука за престанок, усвоена со заедничка согласност од страна на сите членови -сопственици на посебните делови и со бришење во Централниот регистар на Република Македонија.

2) По престанокот на заедницата, сопствениците на посебните делови за обврските кон трети лица одговараат согласно со големината на нивните посебни делови.

VI. ЗАКУПНИЧКИ ОДНОСИ

1. Видови на закуп на станови

Видови на закуп

Член 65

1) Видови на закуп се:
1. непрофитен закуп постои кога висината на закупнината што ја плаќа закупецот е доволна да ги намири трошоците неопходни за редовно одржување на зградата;
2. пазарниот закуп се договора меѓу закуподавачот и закупецот и создава добивка за закуподавачот, а зависи од условите на пазарот на закуп на станови;
3. закуп за службени потреби е закуп на станбен објект за привремено решавање на станбените потреби на лица избрани и именувани за вршење на јавни и други функции утврдени со Уставот и закон и на лица вработени во државните органи, кои вршат посебни должности неопходни за остварување на основната функција на органот, доколку нивното место на живеење е оддалечено најмалку 30 км од местото каде што ја извршуваат функцијата, а во тоа место немаат сопствен стан, без право на откуп на станот и
4. привремен закуп е времено решавање на станбените потреби во случај на изградба, реконструкција или санација на станбен објект, во случај на оштетување на станбен објект до тој степен што не овозможува услови за минимално домување како последица на пожар, поплава и друга непогода, во случај на експропријација и во други случаи определени со овој или друг закон.
2) Утврдување на вредноста на станот, како и висината на закупнината, непрофитната закупнина, привремениот закуп, закуп на станови за службени потреби и закуп на станови за определена намена се врши врз основа на следниве критериуми: оддалеченост од централното градско подрачје, локација на објектот, обезбедена комунална и друга инфраструктура, катност на објектот, број на станбени единици во објектот, структура на станбената зграда, материјал од кој е изграден објектот, опременост на станот и енергетска ефикасност на објектот.
3) Методологијата за утврдување на вредноста на станот, како и методологијата за утврдување на висината на закупнината, висината на непрофитната закупнина, начинот на плаќање на закупнината, просторните норми, начинот на користење на станот, постапката за доделување на непрофитни станови, станови за службени потреби, за привремен закуп и закупот на станови за определена намена, ги пропишува Владата на Република Македонија на предлог на министерот надлежен за работите од станбено- комуналната област.

2. Права на закуподавачот

Давање на стан под закуп

Член 66

1) Сопственикот на стан (во натамошниот текст: закуподавач) го дава станот под закуп со склучување на договор за закуп.
2) Ако закуподавачот даде под закуп дел од сопствениот стан во кој и живее, е должен да склучи договор за закуп за тој дел.

3) Закупецот може да даде дел од станот во подзакуп со склучување на договор за подзакуп, исклучиво на определено време и под услови утврдени со овој закон, со согласност на закуподавачот.
4) Договорот за закуп и договорот за подзакуп се склучуваат во писмена форма и се заверуваат од нотар.

Права на закуподавачот

Член 67

Закуподавачот има право на закупнина за даден стан под закуп и да одлучува за престанок на закупничкиот однос во согласност со овој закон и договорот за закуп.

Важење на договорот за закуп

Член 68

Договорот за закуп може да се склучи на определено и неопределено време.

3. Задолжителни елементи на договорот за закуп

Основни елементи на договорот за закуп

Член 69

1) Договорот за закуп содржи:
1. опис на станот, положба, површина, структура, комунална опременост и година на изградба;
2. име и презиме, односно назив на закуподавачот и закупецот, единствен матичен број, односно даночен број на закуподавачот и закупецот;
3. податоци за лицата кои покрај закупецот ќе го користат станот;
4. видот на закупот;
5. одредби за заемните односи на договорните страни за користење и одржување на станот и заедничките делови на станбената зграда;
6. висина на закупнината и начинот и роковите на плаќање;
7. начин на плаќање и висина на трошоци што не се опфатени со закупнината, а се однесуваат на трошоците за испорачана електрична енергија, вода, греење на становите и слично (индивидуални трошоци) и трошоци за функционирање на заедничките делови на станбена зграда (заеднички трошоци);
8. одредби за начинот на користење на станот, начин и временски период во кој сопственикот ќе го проверува правилното користење на станот;
9. време на траење на закупничкиот однос;
10. причини за откажување на договорот за закуп и
11. начин на предавање на станот.
2) Доколку бројот на лицата кои закупецот според закон е должен да ги издржува се зголеми за едно или повеќе лица, закуподавачот е должен да склучи анекс на договорот за закуп на барање на закупецот со податоци за овие лица, а за други лица само во случај ако големината на станот е соодветна и одговара на бројот на лицата за задоволување на потребите за минимално домување од членот 7 на овој закон.

4. Обврски на закуподавачот

Должности на закуподавачот

Член 70

1) Закуподавачот е должен да:
1. го предаде станот кој е предмет на закуп според договорот за закуп во исправна состојба со цел да му се овозможува на закупецот редовно да го користи станот согласно со нормите и стандардите за домување;
2. го одржува станот и да ги поднесува трошоците за редовно одржување на станбената зграда и за резервниот фонд, во согласност со нормите и стандардите за домување;
3. одговара на закупецот за сите недостатоци на закупениот стан што ја попречуваат неговата договорена или редовна употреба, како и за правата на трети лица врз закупениот стан и
4. достави примерок од договорот за закуп до органот на управата надлежен за работите на јавните приходи во местото каде што се наоѓа станот и до надлежната служба на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје која води регистар на договори за станови дадени под закуп, во рок од 30 дена од склучувањето на договорот за закуп, односно подзакуп или анексот кон договорот за закуп, односно подзакуп.
2) Нормите и стандардите за домување во станбените згради од ставот 1 на овој член ги пропишува министерот надлежен за работите од станбено- комуналната област.

Неизвршување на должностите од страна на закуподавачот

Член 71

1) Ако состојбата во станот не му овозможува на закупецот редовно користење на станот или на заедничките делови, односно не му овозможува сигурен и здрав престој, закупецот може да предложи на Државниот инспекторат надлежен за работите од станбено-комуналната област, да му наложи на сопственикот извршување на одредени работи потребни за обезбедување на редовно користење на становите или заедничките делови за сигурен и здрав престој, согласно со нормите и стандардите за домување во станбени згради од членот 70 став 2 на овој закон.
2) Ако закуподавачот не постапи по налогот на инспекцискиот орган од ставот 1 на овој член, закупецот може самиот да ги изврши тие работи на трошок на закуподавачот. Закупецот има право на намалување на закупнината до висината на трошоците што ги вложил за извршување на работите.

5. Права и обврски на закупецот

Должности на закупецот

Член 72

Закупецот на стан ги има следниве обврски:
1. да го користи станот во согласност со договорот за закуп;
2. да одговара за штетата настаната при неправилно, односно недомаќинско користење на станот;
3. да му овозможи на сопственикот, односно на неговиот полномошник пристап во станот заради проверка на правилното користење на станот, најмалку два пати годишно;
4. да ги плаќа трошоците за поправки на станот што се последица на неправилно, односно недомаќинско користење на станот спротивно на одредбите на договорот за закуп и важечките норми и стандарди за домување;

5. да го извести сопственикот за недостатоците на станот за чие отстранување одговара сопственикот во согласност со овој закон и важечките норми и стандарди за домување;
6. да ја плаќа закупнината за закупениот стан, во согласност со договорот за закуп и овој закон;
7. редовно да ги плаќа трошоците за испорачана електрична енергија, вода, греење, телекомуникации и други комунални надоместоци што произлегуваат од користењето на станот;
8. да побара согласност од закуподавачот за користење на станот од страна на друго лице покрај закупецот кое не е наведено во договорот за закуп, за период не подолг од три месеца и
9. да му предложи на закуподавачот склучување на анекс на договорот за закуп доколку бројот на лица кои го користат станот се промени.

Продолжување на закупот за одреден период

Член 73

1) Закупецот на кого станот му е даден под закуп за определен период, може да му предложи на закуподавачот продолжување на договорот за закуп, во писмена форма најдоцна во рок од 30 дена пред истекот на договорот за закуп.
2) Доколку договорот не биде продолжен во рокот од ставот 1 на овој член, закупецот е должен да го испразни станот од лица и предмети и да го врати на закуподавачот по престанувањето на договорот за закуп, освен ако со договорот за закуп поинаку не е определено.

Согласност на закуподавачот за интервенција презамена од закупецот

Член 74

1) Закупецот не смее да врши промени во станот или да вградува опрема или уреди, да врши функционални инвестиции или подобрувања на станот без претходна писмена согласност од страна на закуподавачот заверена од нотар.
2) Согласноста на закуподавачот од ставот 1 на овој член истовремено претставува овластување дека закупецот може да бара во име на закуподавачот издавање на потребно одобрение за адаптација пред надлежен орган.

Интервенции во станот спротивно на волјата на закуподавачот

Член 75

1) Се смета дека закуподавачот неосновано одбива да даде согласност за интервенции во станот, ако:
1. интервенцијата е во согласност со современите технички барања и е во личен интерес на закупецот;
2. закупецот ги поднесува трошоците;
3. измената не ги загрозува интересите на закуподавачот на станот или на другите сопственици на посебните делови на зградата и
4. измените не се поврзани со оштетување на заедничките делови на станбената зграда или на нејзиниот надворешен изглед.
2) Се смета дека условите од ставот 1 точка 1 на овој член се исполнети, ако станува збор за:
1. модернизација или соодветна реконструкција на инсталациите за вода, електрична енергија, гас, греење, санитарната или слична инсталација;
2. реорганизација на станот заради намалување на употребата на енергија или за

зголемување на неговата функционалност;
3. подобрувања кои се субвенционирани од јавни средства;
4. инсталирање на телекомуникациска поврзаност и
5. поставување на потребна антена или друга инсталација на радио и телевизиски прием во согласност со технолошките барања, доколку поврзувањето со постоечките инсталации не е можно.
3) Ако закуподавачот одбие да даде согласност за интервенцијата од ставот 1 на овој член, закупецот може во рок од 30 дена, сметано од денот кога закуподавачот му го соопштил одбивањето, да поднесе предлог во вонпарнична постапка одлуката на судот да ја замени таа согласност. Барањето за согласност на закупецот и одговорот на закуподавачот се доставува во писмена форма препорачано по пошта.
4) Доколку се бара согласност за промена или подобрување на условите од ставот 2 на овој член, закуподавачот има право да бара закупецот по престанување на закупот да го врати предметот на закуп во неговата првобитна состојба или пак закупецот да се откаже од правото за надоместок на вредноста на инвестицијата извршена согласно со ставот 2 на овој член.

Враќање на сопствените вложувања на закупецот

Член 76

При иселување од станот закупецот има право на враќање на неамортизираниот дел на корисните и потребни вложувања во станот што ги направил во согласност со сопственикот, ако со него поинаку не се договори.

Поправки и подобрувања во станот под закуп

Член 77

1) Закупецот на станот е должен да дозволи пристап во станот со цел да се извршат работите во станот поврзани со поправките и подобрувањата што инаку не е можно да се извршат или би се извршиле со несразмерно високи трошоци.
2) Поправките и подобрувањата треба да се извршат во најкраток можен рок и на начин што најмалку ќе му наштетат на закупецот. Закуподавачот за планираните зафати во станот е должен да го извести закупецот во примерен рок и да обезбеди нормално користење на станот по извршениот зафат.
3) Ако планираните зафати се од таква природа што бараат привремено иселување на закупецот, закуподавачот и закупецот се договараат за сите прашања што се однесуваат на привременото иселување, и тоа за:
1. времето на траење на поправките, односно подобрувањата;
2. просториите што во време на уредувањето привремено ќе му бидат на располагање на закупецот и
3. плаќање на надоместокот за привремено сместување наместо плаќање на закупнина за станот.
4) Трошоците за привременото иселување ги поднесува закуподавачот.
5) Во случај на спор одлучува месно надлежниот суд во вонпарнична постапка.
6) Ако закупецот не дозволува пристап во станот за извршување на работите од ставот 1 на овој член, за истото на предлог на закуподавачот, одлучува судот во вонпарнична постапка.

Права на закупецот

Член 78

Закупецот на стан ги има следниве права:
1. непречено да го користи станот;

2. да врши поправки во станот, ако поправката е неодложна за да се отстранат штетни последици по животот или здравјето на станарите или на станот и опремата во него од поголем обем и да бара надоместок на трошоците настанати поради поправките;
3. да бара надоместок на штета во еднократен износ или намалување на закупнината за издатоците направени заради извршување на работите од членот 71 став 1 на овој закон;
4. да бара враќање на превисоко пресметаната закупнина и
5. да бара сразмерно намалување на закупнината за време кога станот не било можно да се користи редовно, поради тоа што закуподавачот ги занемарил своите должности од членовите 75 и 77 на овој закон.

Уредување на односи од договорот за подзакуп

Член 79

1) Договорот за подзакуп може да се склучи само на определено време, а престанува во секој случај кога ќе престане закупот.
2) Согласноста за подзакупот од членот 66 став 3 на овој закон закуподавачот може да ја одбие само од оправдани причини.
3) Закупецот му одговара на закуподавачот дека подзакупецот ќе го користи станот во согласност со договорот за закуп.
4) Закуподавачот може директно од подзакупецот да побара плаќање на износите што овој му ги должи на закупецот врз основа на подзакупот, со цел за закуподавачот да ги наплати своите побарувања што ги има кон закупецот.
5) Одредбите од оваа глава соодветно се применуваат и на уредување на односите од договорот за подзакуп.

6. Престанок на закупот

Раскинување на договор за закуп од страна на закупецот

Член 80

1) Закупот престанува со раскинување на договорот за закуп.
2) Доколку поинаку не е договорено, закупецот може да го раскине договорот за закуп во секое време без да ги наведе причините, со отказен рок од 90 дена.

Раскинување на договор за закуп од страна на закуподавачот

Член 81

1) Закуподавачот по вина на закупецот може да го раскине договорот за закуп кога:
1. закупецот или лицата кои живеат со него го користат станот во спротивност со договорот за закуп и одредбите од овој закон;
2. закупецот или лицата кои живеат со него со начинот на користење на станот предизвикаат поголема штета на станот или на заедничките простории или делови на станбената зграда;
3. закупецот во станот врши дејност без дозвола на надлежен орган или спротивно на дозволата;
4. закупецот не го одржува станот во согласност со нормите и стандардите за домување во станбени згради;
5. закупецот не ја плаќа закупнината или трошоците што се плаќаат покрај закупнината во рок утврден со договорот за закуп, а ако рокот не е утврден тогаш за време од 30 дена од приемот на сметката;

6. закупецот или лицето кое живее со него, поради начинот на користење на станот ги прекрши правилата за соседските односи утврдени во правилата на заедницата на сопственици или поради начинот на употреба сериозно ги вознемирува другите станари во нивното мирно и непречено користење на станот;
7. закупецот извршува или изврши промени во станот и вгради опрема без претходна согласност на закуподавачот, освен во случаите од членот 75 на овој закон;
8. станот повеќе од 30 дена непрекинато, покрај закупецот го користи и лице или повеќе лица кои не се наведени во договорот за закуп и ако закупецот за тоа не добил согласност од закуподавачот;
9. закупецот го издаде закупениот стан во подзакуп без согласност на закуподавачот;
10. закупецот не дозволува пристап во станот во случаите од членот 77 на овој закон;
11. закупецот без оправдани причини не го преземе станот, односно не започне да живее во станот за време од 30 дена по склучување на договорот за закуп и
12. закупецот и лицата наведени во договорот за закуп престанат да го користат станот и без прекин повеќе од три месеца не живеат во него.
2) Тужба за раскинаување на договорот за закуп не може да се поднесе доколку закуподавачот претходно писмено не му доставил опомена на закупецот. Опомената треба да содржи опис на повредата, начинот на отстранување на причината и рок за отстранување на причината за раскинување на договорот. Рокот за отстранување на причината за раскинување не може да биде пократок од 15 дена.
3) За иста повреда која претставува причина за раскинување на договорот од ставот 1 на овој член, закуподавачот има обврска само еднаш писмено да го опомене закупецот.

Причини за раскинување на договорот на страна на закуподавачот

Член 82

1) Закуподавачот може да го раскине договорот за закуп поради околности кои ќе му се случат нему во текот на траењето на договорт, а истите не се содржани во договорот за закуп, но има обврска да му обезбеди на закупецот друг соодветен стан за период во траење од најмалку 90 дена.
2) Во случај од ставот 1 на овој член станот за привремен престој треба да ги задоволува стандардите за минимално домување на закупецот и на лицата кои живеат со него.
3) Договорот за закуп може да се раскине поради сопствени потреби на закуподавачот, како и поради потребите на членовите на неговото семејство кои живеат со него во заедничко домаќинство, како и поради итни околности поврзани со станот, кога повеќе не е можно живеење во тој стан (предвидено уривање, промена на намената, загрозена безбедност за живеење и слично). За сопствени потреби на закуподавачот или пак за потребите на членовите на неговото семејство кои живеат со него во заедничко домаќинство се сметаат особено зголемувањето на бројот на членовите на семејството, зголемување на бројот на домаќинства, а во рамките на стандардите за соодветноста на станбениот простор содржани во членот 8 од овој закон.
4) Ограничувањата од ставот 3 на овој член нема да се применат на стан што е во сопственост на државата, општината и општините во градот Скопје и градот Скопје, кога истите извршуваат промени поради рационално искористување на нивниот фонд за домување, но имаат обврска да му понудат на закупецот друг стан во согласност со ставот 2 на овој член.

5) Трошоците за преселување ги поднесува закуподавачот.
6) Во случај на спор, судот ќе одлучи за соодветноста на понуденото домување во вонпарнична постапка.

Последици од промена на носителот на правото на сопственост на станот

Член 83

1) Ако со право на сопственост на станот се стекне трето лице, сите права и обврски од договорот за закуп преминуваат на тоа лице и закупецот.
2) Новиот сопственик на станот е правен следбеник на поранешниот закуподавач.

Закупец - купувач на закупениот стан

Член 84

Договорот за закуп ќе престане да важи, ако закупецот или неговиот брачен другар, односно лицето со кое закуепцот живее во вонбрачна заедница го купат станот што го користеле по основ на договорот за закуп.

Склучување на договор за закуп по смртта на закупецот

Член 85

1) Ако закупецот на станот почине, сопственикот на станот е должен да склучи договор за закуп под истите услови, во рок од 90 дена по починувањето на закупецот, со брачниот другар или лицето кое со него живеело во вонбрачна заедница. Ова право го имаат и членовите на семејното домаќинство кои на денот на влегувањето во сила од овој закон живееле трајно со закупецот. Лицата ова право го стекнуваат доколку немаат стан во сопственост или на друг начин не го решиле станбеното прашање.
2) Ако членовите на потесното семејство од ставот 1 на овој член не се спогодат кое лице како закупец да го склучи договорот со закуподавачот, по предлог на кое било од овие лица, закупецот го определува судот во вонпарнична постапка.

Склучување на договор за закуп по развод на брак

Член 86

1) Ако бракот се разведе или поништи, а еден од поранешните брачни другари треба да се исели од станот, поранешните брачни другари имаат обврска да се договорат кој од нив ќе го продолжи закупниот однос со закуподавачот како закупец.
2) Ако поранешните брачни другари не можат да се спогодат, по предлог на еден од нив одлучува судот во вонпарнична постапка. Судот особено ќе ги има предвид станбените потреби на поранешните брачни другари, нивните малолетни деца и полнолетни деца врз кои е продолжено родителското право како и другите лица кои се должни според законот да ги издржуваат, а живеат со брачниот другар, како и други околности на случајот.
3) Закуподавачот има право да бара раскинување на договорот и испразнување и предавање на станот доколку брачните другари во рок од 30 дена од правосилноста на судската одлука за развод или поништување на бракот, а лицата кои биле во вонбрачна заедница од денот на раскинувањето на вонбрачната заедница, не го известат закуподавачот за тоа кое лице се јавува како закупец, а во наредните шест месеца не поднесат предлог за определување на закупец до судот во вонпарнична постапка.

4) Поранешниот брачен другар кој според судска одлука нема да склучи договор за закуп е должен да се исели во рок што ќе го утврди судот во одлуката од ставот 2 на овој член.
5) Одредбите од ставовите 1, 2, 3 и 4 на овој член не се применуваат на договорот за закуп на стан за службени потреби, освен ако договорните страни поинаку не определат.
6) Одредбите на овој член се применуваат и во случај на раскинување на вонбрачна заедница.

Користење на стан без договор за закуп

Член 87

1) Лице кое користи стан, а со сопственикот не склучило договор за закуп односно не го продолжило договорот за закуп склучен на определено време, станот го користи без правен основ.
2) Во случај кога лице ќе се всели во стан без склучен договор за закуп или без друг правен основ, сопственикот, непосредниот, односно посредниот владетел има право да го врати владението на станот со дозволена самопомош. Органот за внатрешни работи на барање на лицето кое е носител на правото на самопомош е должен да обезбеди присуство на службени лица при остварување на ова право и да преземе други дејствија во рамките на своите службени овластувања.
3) Доколку органот за внатрешни работи утврди дека има два или повеќе баратели на правото на самопомош за иста просторија ќе ги упати лицата за решавање на спорот пред надлежна институција.
4) Правото на заштита на владението со дозволена самопомош може да се оствари во рок од 30 дена од денот на сознанието за повредата на владението и за сторителот на повредата, но не подоцна од една година од настанатата повреда на владението.
5) Во случај кога постои договор за закуп на определоно време, а рокот од договорот за закуп истекол, закуподавачот може да го поврати владението на станот на начин утврден во ставот 2 на овој член.
6) Закуподавачот може во секој момент да покрене судска постапка за испразнување на станот, пред надлежен суд. Постапката за испразнување на станот е итна.
7) Одредбите од овој член не се применуваат во случаите кога договорот за закуп не бил склучен или продолжен поради причини што постојат исклучиво на страната на закуподавачот.

Отказ на договор за закуп

Член 88

1) Закуподавачот може да го откаже договорот за закуп склучен на неопределено време со отказен рок што не може да биде пократок од 90 дена.
2) Отказниот рок на договорот за закуп и договорот за подзакуп при постоење на спор се определува во постапка пред редовен суд.
3) Кога судот определува рок за иселување истиот не може да биде пократок од 60 дена ниту подолг од 90 дена.
4) Постапката од ставот 3 на овој член е итна.
5) Закуподавачот не може да го раскине договорот за закуп склучен на определено време, пред истекот на рокот за кој е склучен договорот, ако закупецот докаже дека причините за раскинување не настанале по негова вина или настан за кој тој одговара, односно дека од објективни причини не бил во можност да ја отстрани причината во разумен рок иако постапувал со внимание на добар домаќин.

7. Права и обврски на закупецот и закуподавачот по престанок на договорот за закуп

Предавање на станот на сопственикот

Член 89

1) По престанок на договорот за закуп, закупецот е должен да го предаде станот на закуподавачот во истата состојба во која го примил, при што ќе се земат предвид промените настанати од нормална употреба на станот, како и оние кои закупецот ги извршил со согласност на закуподавачот.
2) Правото на подзакуп за употреба на станбена просторија според договорот за подзакуп престанува, ако закупецот од кои било причини престанал да го користи станот, без оглед на тоа дали времето за кое бил склучен договорот за подзакуп поминало или не.

Примена на одредбите на оваа глава

Член 90

Одредбите од оваа глава се применуваат на сите станови без оглед на видот на сопственоста и видот на закупот, освен одредбите со кои се регулира непрофитно домување и субвенционирањето на закупнините.

8. Непрофитно домување

Категории на лица со право на непрофитно домување

Член 91

1) Непрофитен стан е станбена единица која ги задоволува стандардите за минимално, односно соодветно домување од членот 8 на овој закон, во сопственост на државата, општината или друга непрофитна станбена организација, наменет за домување исклучиво на лицата од ставот 3 на овој член.
2) Право на непрофитен стан под закуп во сопственост на државата, општината, или непрофитна станбена организација, имаат државјани на Република Македонија кои се станбено необезбедени.
3) Првенствено право за доделување на непрофитен стан под закуп имаат лица во социјален ризик кои во подрачјето на единиците на локалната самоуправа се процентуално најзастапени, како што се семејства со ниски приходи, млади лица кои посебно се истакнуваат во одделни области, млади брачни парови, самохрани родители, пензионери над 60 години возраст кои немаат стан во сопственост и други категории на лица во социјален ризик.
4) Првенствено право имаат и оние подносители на барања кои според професијата и активноста што ја вршат се од значење за локалната заедница. Единиците на локалната самоуправа ќе го определат профилот на професиите и дејностите во јавниот повик за поднесување на барање за доделување на правото за склучување на договор за закуп со непрофитна закупнина.
5) Постапката за доделување на непрофитен стан под закуп е пропишана со прописот од членот 65 став 3 на овој закон.

Роднини на поранешен носител на станарско право

Член 92

1) Сродник по крв по права линија заклучно со втор степен, кој живеел непрекинато во заедница со носителот на правото на користење на станот, исто

така, се смета за член на семејното домаќинство на корисникот на станот, како и лицата кои според законот биле должни да го издржуваат или лицата кои биле должни да го издржуваат корисникот.
2) Ако членовите на семејното домаќинство спогодбено не можат да определат кој од нив ќе склучи договор за закуп за непрофитно домување доколку ги исполнуваат условите за давање стан под закуп со непрофит на закупнина, одлучува судот во вонпарнична постапка.

Карактеристики на договорот за закуп за непрофитно домување

Член 93

1) Договорот за закуп за непрофитно домување се склучува на определено време.
2) На договорот за закуп за непрофитно домување се применуваат одредбите за закупничките односи од овој закон и посебните одредби од овој оддел.
3) Доколку на закупецот му престане правото на користење на непрофитен стан под закуп, договорот за закуп може да се промени во договор за закуп за пазарно домување, согласно со критериумите утврдени во членот 65 став 2 од овој закон.
4) Во случај да се променат социјалните прилики на закупецот кој плаќа пазарна закупнина за закуп на стан, закупецот може да побара од органот надлежен за социјалните работи потврдување на неговиот статус и пазарниот закуп може да се замени со непрофитен закуп. Утврдување на променетиот статус на закупецот за утврдување на статусот на закупец со право на непрофитна закупнина се врши согласно со критериумите од членот 65 став 2 на овој закон во постапка утврдена со прописот од членот 65 став 3 на овој закон.
5) За промена на видот на закупот во случај од ставот 4 на овој член, закупецот доставува писмено барање до органот надлежен за работите од станбено-комуналната област, кој е должен да одговори во рок од 30 дена од денот на комплетирање на документите во барањето.

Раскинување на договор за закуп со непрофитна закупнина

Член 94

1) Закуподавачот на стан не може да го раскине договорот за закуп со непрофитна закупнина на закупецот кој престанал да ја плаќа закупнината и другите нужни трошоци на кои е обврзан според договорот, ако се исполнат следниве услови:
1. ако на закупецот или на некои од другите корисници на домувањето наведени во договорот за закуп му се случат вонредни околности на чие настанување не може и не можел да влијае;
2. повел постапка за остварување на право на субвенционирана закупнина во рок од 30 дена од денот на престанувањето на вонредните околности или постапка за остварување на право за постојана парична помош пред надлежните органи и
3. во истиот рок од точката 2 на овој став го известил закуподавачот.
2) Органот на државната управа надлежен за работите од областа на труд и социјална политика, може на закупецот од ставот 1 на овој член кој нема право на субвенционирана закупнина или кој и покрај субвенцијата поради вонредните околности не можел да ја плати закупнината и другите нужни трошоци на кои е обврзан според договорот, може да му одобри вонредна помош при користење на станот.
3) Во случај на постоење на околности што укажуваат на долготрајна неможност за плаќање на закупнината и другите нужни трошоци на кои закупецот е обврзан според договорот, органот на државната управа надлежен за работите од

станбено-комуналната област ќе му понуди на закупецот друг вид соодветно сместување со непрофитна закупнина, доволно за задоволување на условите за минимално домување или пак во станбена зграда наменета за времено решавање на станбените потреби на лица во социјален ризик. Ако закупецот не одговори во рок од 30 дена од денот на приемот на писмената понуда, ќе се смета како лице кое користи стан без договор за закуп.
4) Ако се утврди дека закупецот на непрофитен стан или неговиот брачен другар или лицето кое живее со закупецот во вонбрачна заедница, поседува сопствен стан подобен за минимално домување во местото на живеење или се стекне со таков во време на траење на закупот, закуподавачот може да го раскине договорот за закуп во секое време без отказен рок.

Проверка на висината на закупнината

Член 95

1) Закупец на непрофитен стан има право да бара од Регулаторната комисија од членот 104 на овој закон да ја провери висината на закупнината.
2) Регулаторната комисија при проверка на висината на закупнината, ги има предвид: опременоста на станот, искористеноста на станот како и висината на трошоците потребни за редовно одржување на зградата во која се наоѓа станот, како и правата и обврските од договорот за закуп.
3) Комисијата од ставот 1 на овој член е должна во рок од 60 дена од денот на приемот на барањето, да му достави одговор на барателот.
4) Доколку комисијата од ставот 1 на овој член утврди пониска висина на закупнината од определената во договорот за закуп, закупецот може да бара во писмена форма промена на висината на закупнината од закуподавачот и враќање на повеќе платената закупнина, во рок од 30 дена од денот на приемот на известувањето од Регулаторната комисија.
5) Доколку закуподавачот во рок од 30 дена од доставување на барањето не одговори или го одбие барањето од ставот 4 на овој член, закупецот може во наредните 30 дена да поднесе предлог до судот во вонпарнична постапка да ја определи закупнината.

VII. ЗАКУПНИНА НА СТАН

Закупнина на стан

Член 96

1) За користење на станот под закуп закупецот му плаќа на сопственикот на станот закупнина во висина што се утврдува со договорот за закуп, во согласност со одредбите од овој закон.
2) Закупнината за стан доделен за службени потреби и на станови или станбени единици за посебна намена, се формира согласно со методологијата утврдена со прописот од членот 65 став 3 на овој закон.

Утврдување на вредноста на стан

Член 97

1) Вредноста на станот врз основа на која се пресметува закупнината се утврдува во зависност од категоризација на становите и станбените згради.
(2) Критериумите и методологија за категоризација на становите и станбените згради ги пропишува Владата на Република Македонија на предлог на министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област.

3) Процената на вредоста на станот се врши од страна на овластен проценител или стручна организација од областа на станбено-комуналната дејност, а по барање на закуподавачот или закупецот. Трошоците за извршената процена ги поднесува барателот на процената.

VIII. СУБВЕНЦИОНИРАЊЕ НА ЗАКУПНИНИ

Право на субвенционирање на закупнина

Член 98

1) Право на субвенционирање на закупнина има закупец на непрофитен стан или единица за престој наменета за привремено решавање на станбените потреби на лица во социјален ризик, според прописите за социјална заштита.
2) При утврдување на висината на субвенцијата на закупнината се зема предвид вкупниот приход на закупецот и корисниците на станот наведени во договорот за закуп, површината на станот определена во договорот за закуп, вкупниот број на корисници на станот, трошоците за редовно одржување на зградата.
3) За основаноста на барањето за субвенционирање на закупнината и за висината на субвенцијата, одлучуваат со решение центрите за социјална работа.
4) Против решението од ставот 3 на овој член закупецот има право на жалба до органот на државната управа надлежен за работите од областа на трудот и социјалната политика, во рок од 15 дена од приемот на одлуката.
5) Правото на субвенционирање на закупнината може да се оствари за период од една година. Во случај на закупецот да му се зголеми висината на закупнината во текот на годината поради постапното зголемување на непрофитната закупнина или се промени бројот на лицата наведени во договорот за закуп, закупецот може да поднесе барање за нова пресметка на субвенцијата.
6) Закуподавачот на станот ја намалува закупнината на закупецот во висина на одобрената субвенција. Висината на одобрената субвенција на закуподавачот му ја надоместува органот на државната управа надлежен за работите од областа на трудот и социјалната политика, согласно со годишна програма што ја донесува Владата на Република Македонија. Средствата за субвенционирана закупнина се обезбедуваат од Буџетот на Република Македонија.
7) По истекот на периодот за кој на закупецот му била одобрена субвенционирана закупнина може повторно да побара истата да му биде одобрена, доколку не се измениле околностите врз основа на кои субвенционираната закупнина му била одобрена.
8) Начинот на остварување на правото на субвенционирање на закупнината и методологијата за пресметка на висината на субвенцијата, како и определување на вонредните околности за престанок на плаќање на закупнината и другите нужни трошоци, ги пропишува Владата на Република Македонија на предлог на министерот надлежен за работите на труд и социјалната политика.

IX. ПРАВАТА И ОБВРСКИТЕ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА ВО ДОМУВАЊЕТО

Надлежности на Владата на Република Македонија во областа на домувањето

Член 99

1) Владата на Република Македонија ги има следниве надлежности и задачи во областа на домувањето:
1. ја утврдува и спроведува политиката за развој на домувањето;
2. донесува државна стратегија и годишна програма за изградба и одржување на

станбниот простор во сопственост на Република Македонија и обезбедува средства за нејзино остварување;
3. се грижи за развојната истражувачка активност во областа на домувањето;
4. го следи воспоставувањето на закупнички односи според видовите на домување на регионално и државно ниво со водење на регистар;
5. предвидува мерки и инструменти за стимулирање на станбената изградба;
6. стимулирање на граѓаните во станбената изградба со обезбедување на заеми со поволни каматни стапки и фискални мерки, за изградба и реновирање на станбени згради и станови и
7. спроведува и други активности во согласност со Уставот и законите.
2) Стопанисувањето со станбениот простор и деловниот простор од значење за Републиката го врши правно лице основано од Владата на Република Македонија согласно со закон.
3) Дејноста на правното лице од ставот 2 на овој член се работите што се однесуваат на стопанисувањето со станбениот и деловниот простор во сопственост на Република Македонија, и тоа особено:
1. подобрување на условите за стопанисување во постојните станбени згради и станови;
2. утврдување на висината на закупот, склучување на договори за закуп на станбен простор;
3. стопанисување со станбен простор;
4. водење единствена евиденција на станбениот простор;
5. поттикнување на развојот и изградбата на инфраструктурата за домување;
6. изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување;
7. изградба и продажба на станови и деловен простор за пазар и
8. врши други работи согласно со актот за основање на правното лице.
4) Комисијата за станбени прашања при Владата на Република Македонија при одлучувањето за давање под закуп станови во сопственост на Република Македонија ги применува одредбите од Законот за општата управна постапка, за:
1. избрани и именувани лица за вршење на јавни функции и други лица утврдени со посебен акт на Владата донесен врз основа на закон;
2. лица во социјален ризик и други ранливи групи кои не се станбено обезбедени;
3. лица од подрачја прогласени за погодени од природни непогоди и епидемии и слично;
4. вработени во државни органи кои вршат посебни должности неопходни за остварување на основната функција на органот и
5. по одредени проекти и програми на Владата на Република Македонија.
5) Договорите за закуп согласно со решенијата издадени од комисијата од ставот 4 на овој член ги склучува правното лице од ставот 2 на овој член.
6) Против решението на комисијата од ставот 4 на овој член може да се поведе управен спор пред надлежен суд.
7) Годишната програма за изградба и одржување на станбниот простор во сопственост на Република Македонија, ја донесува Владата на Република Македонија на предлог на министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област, а ја реализира правното лице од ставот 2 на овој член.
8) Со годишната програма од ставот 7 на овој член особено се утврдува:
1. изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи;
2. изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба;
3. стопанисување со станбен и деловен простор;
4. инвестиционо и тековно одржување на станбен и деловен простор;
5. подобрување на условите на домувањето во постојните станбени згради и станови;

6. утврдување на висината на закупот и политиката на склучување на договори за закуп на станбен и деловен простор;
7. водење единствена евиденција на станбен и деловен простор со кој стопанисува и
8. организирање и изградба на станбен и деловен простор каде што инвеститор е Република Македонија.

X. ПРАВАТА И ОБВРСКИТЕ НА ЕДИНИЦИТЕ НА ЛОКАЛНАТА САМОУПРАВА ВО ДОМУВАЊЕТО

Годишна програма за домување

Член 100

1) Единиците на локалната самоуправа во рамките на своите надлежности, а во согласност со овој закон и државната стратегија за домување, ги следат и планираат потребите за домување на своето подрачје за што донесуваат годишна програма и преземаат мерки и активности за нејзина реализација, а во согласност со програмата од членот 99 на овој закон.
2) За извршување на годишната програма од ставот 1 на овој член единиците на локалната самоуправа преземаат мерки и активности кои се однесуваат на:
1. обезбедување на комунална инфраструктура потребна за нормално функционирање на станбениот простор;
2. обезбедување на фондови и средства за изградба и издавање на станови со непрофитни, односно субвенционирани закупнини наменети за привремено решавање на станбените потреби на лица во социјален ризик, со површина не поголема од 45 м2 без можност на купување на станот;
3. обезбедување на разни форми на сопствено или изнајмено домување кое се дава под закуп;
4. обезбедување на фондови за поттикнување на изградба на станови од страна на граѓаните и
5. водење регистар за евиденција на станбените згради и станови дадени под закуп.
3) За обезбедување на сопственото или домувањето под закуп единиците на локалната самоуправа можат да користат средства од:
1. продажба на станови под поволни услови;
2. инвестирање од јавни и приватни инвеститори и слично;
3. фондови наменети за регионален развој и развој на руралните подрачја;
4. донации и други видови на помош и
5. од фондовите на Европската унија и други странски фондови.

Правила за употреба на станови и станбени објекти

Член 101

Советот на општината, советот на општините во градот Скопје и Советот на градот Скопје, ги пропишуваат општите правила за употреба на станови и станбените објекти и начинот за реновирање на објектите и подобрување на надворешниот изглед на станбените згради.

Програма за домување

Член 102

Советот на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, донесува годишна програма за домување во согласност со Државната стратегија за домување која особено содржи:

1. обем, локација и динамика на изградба на сопствено домување и домување под закуп;
2. мерки за поттикнување на градење и реновирање на станови и посоодветно користење во постојниот станбен фонд на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје;
3. мерки за домување од архитектонски и градежен аспект со цел за обезбедување на соодветно домување за лицата со попреченост;
4. обезбедување на потребна помош за употреба на станот и
5. метод за обезбедување на соодветни форми за помош со основање и функционирањето на непрофитни организации за домување.

Фонд за домување

Член 103

1) За становите во сопственост на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје истите можат да основаат фонд за домување со цел за:
1. поттикнување развој и изградба на инфраструктурата за домување;
2. управување со домувањето, станбените објекти и уредување на градежно земјиште;
3. изградба на нивно реновирање и одржување;
4. обезбедување на заеми со поволни каматни стапки за изградба, продажба и реновирање на станбени згради и
5. реазлизирање на општинската програма за домување.
2) Две или повеќе општини можат да основаат заеднички јавен фонд за домување.
3) Со актот за основање на Фондот од ставот 1 на овој член се уредува и начинот на работењето и управувањето на Фондот.

XI. РЕГУЛАТОРНА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

Регулаторна комисија и нејзина задача

Член 104

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 и согласно со утврдената политика со Стратегијата за домување, на предлог на Владата на Република Македонија, Собранието на Република Македонија основа Регулаторна комисија за домување (во натамошниот текст: Регулаторна комисија).

Состав на Регулаторната комисија

Член 105

1) Регулаторната комисија има својство на правно лице и е независна во своето работење и одлучување во рамките на надлежностите утврдени со овој закон.
2) Регулаторната комисија е составена од претседател и четири члена, со мандат од пет години, со право на реизбор на уште еден мандат.
3) Претседателот и членовите на Регулаторната комисија на предлог на Владата на Република Македонија, ги именува и разрешува Собранието на Република Македонија.
4) Функцијата член на Регулаторната комисија се врши професионално.
5) Регулаторната комисија се финансира од приходите остварени од вршење на

работите од својата надлежност, Буџетот на Република Македонија и средствата утврдени со други прописи.

Услови за член на Регулаторната комисија

Член 106

1) За член на Регулаторната комисија може да биде именувано лице кое е државјанин на Република Македонија, кое има завршено најмалку високо образование и да има работно искуство најмалку пет години во областа на домувањето.
2) Еден член на Регулаторната комисија треба да биде експерт за правни прашања експерт за прашања од областа на архитектурата и градежништвото кој треба да ги познава стандардите и нормативите за проектирање на објекти од областа на домувањето и еден член експерт за економски прашања од областа на домувањето.
3) Членството во Регулаторната комисија е неспојливо со извршување на секаква јавна функција, работно место или функција во политичка партија. Секаков вид на функција работно место или именување, престанува по сила на закон на денот на именувањето за член на Регулаторната комисија.

Престанок на мандатот на член на Регулаторната комисија

Член 107

1) На членот на Регулаторната комисија му престанува вршењето на функцијата пред истекот на мандатот, ако:
1. поднесе оставка до Собранието на Република Македонија;
2. кај него настане трајна или привремена неспобност за непречено вршење на функцијата подолго од шест месеца непрекинато или смрт;
3. е осуден за извршено кривично дело со правосилна судска пресуда со која е изречена казна затвор од најмалку шест месеца и
4. се стекне со услови за остварување на право на пензија.
2) Член на Регулаторната комисија може да биде разрешен од вршењето на функцијата на којашто е именуван, доколку се утврди дека несовесно и нестручно ја врши функцијата, врши злоупотреба на службената положба или работи спротивно на закон и друг пропис.
3) Регулаторната комисија со заклучок за кој се изјасниле најмалку тројца од членовите на Регулаторната комисија, утврдува дека се исполнети условите за престанување на функцијата пред истекот на мандатот или за разрешување од функцијата на член на Регулаторната комисија, предвидени во ставовите 1 и 2 на овој член.
4) Во согласност со заклучокот од ставот 2 на овој член Регулаторната комисија е должна да побара Владата на Република Македонија, да достави предлог до Собранието на Република Македонија за донесување на одлуки за престанување на функцијата пред истекот на мандатот или за разрешување од функцијата на член на Регулаторната комисија.
5) Во рок од осум дена од денот на донесувањето на одлуката од ставот 4 на овој член, Собранието на Република Македонија поднесува барање до Владата на Република Македонија, заради доставување на предлог за именување на нов член на Регулаторната комисија.

Принципи на работа на Регулаторната комисија

Член 108

Членовите на Регулаторната комисија и вработените во стручната служба на Регулаторната комисија се должни:
1. да ја вршат својата работа непристрасно, професионално и без влијанија од вршителите на дејностите на стопанисување со станбен и деловен простор;
2. да не се раководат од лични финансиски интереси;
3. да не ги злоупотребуваат овластувањата и статусот што го имаат како членови на Регулаторната комисија и вработени во стручната служба на Регулаторната комисија и
4. да го штитат угледот на Регулаторната комисија.

Надлежности на Регулаторната комисија

Член 109

1) Регулаторната комисија ги има следниве надлежности:
1. донесува статут, деловник и дриги 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 членот 95 став 1 на овој закон;
5. врши категоризација на становите согласно со пропишаните критериуми од членот 97 став 1 на овој закон;
6. ги издава, менува и одзема лиценците за вршење на управување, за што води регистар 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 меѓу закупците, закуподавачите, управителите, сопствениците на посебните делови и трети лица во областа на домувањето и предлага мерки во врска со истите и
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.
2) Регулаторната комисија ги пропишува начинот и постапката за запознавање на јавноста со својата работа.
3) Собранието на Република Македонија дава согласност на Статутот на Регулаторната комисија.

Доставување податоци и извештаи

Член 110

1) За извршувањето на работите од надлежност на Регулаторната комисија, државните органи, органите на единиците на локалната самоуправа и трговските друштва што вршат дејности од областа на домувањето се должни да ѝ ги дадат потребните документи, податоци и информации по нејзино барање.

2) Документите, податоците и информациите кои имаат доверлив карактер Регулаторната комисија ги користи и чува на начин утврден со закон.
3) За своето работење, Регулаторната комисија најмалку два пати годишно доставува извештај на Собранието на Република Македонија.

Јавност во работата

Член 111

1) Седниците на Регулаторната комисија се јавни, освен во случаите кога се изнесуваат доверливи информации и деловни тајни.
2) Регулаторната комисија донесува одлуки со мнозинство на гласови од вкупниот број на членови.

XII. РЕГИСТРИ НА СТАНБЕНИ ЗГРАДИ И СТАНОВИ

Регистри на општините

Член 112

1) Секоја општина, општините во градот Скопје и градот Скопје за своето подрачје востановуваат и водат регистар на станбени згради и станови и регистар на управители на станбени згради.
2) Формата, содржината и начинот на водење на регистарот од ставот 1 на овој член ги пропишува министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област.

Содржина на регистарот за станбени згради и станови

Член 113

1) Во регистарот на станбени згради и станови се запишуваат податоци за:
1. место, улица и број на станбената зграда;
2. број на катови во станбената зграда;
3. број на станови;
4. година на изградба на станбената зграда;
5. година на последно реновирање на станбената зградата или на дел од зградата;
6. процентуалниот удел на секој посебен дел од вкупната површина на станбената зграда;
7. станови под закуп и
8. договорот за закуп.
2) Податоците од ставот 1 на овој член на барање на општината ги доставува управителот или сопствениците на посебните делови.

Содржина на регистарот за управители на станбени згради

Член 114

1) Во регистарот на управители на станбени згради се запишуваат следниве податоци:
1. назив и седиште на правното лице, односно име и презиме и адреса на физичкото лице односно назив и седиште на заедницата на сопственици и
2. број и датум на договорот за управувачки услуги, односно број и датум на статутот на заедницата на сопственици.
2) Податоците за упис во регистарот на управители на станбени згради, односно промената на податоците се врши на барање на управителот или претседателот на заедницата на сопственици.

3) Како доказ за упис на податоците во регистарот на управители на станбени згради управителот приложува договор за извршување на услуги за управување, а претседателот на заедницата на сопственици решение од уписот во централниот регистар.
4) Органот кој го води регистарот по барањето за упис одлучува во рок од 30 дена од денот на приемот.
5) Ако органот утврди дека зградата не е запишана во регистарот од членот 113 на овој закон, предлогот за упис не е целосен или е доставен од неовластено лице, го известува предлагачот и ќе определи рок кој не може да биде пократок од 15 дена ниту подолг од 30 дена, во кој треба да се отстранат утврдените недостатоци.

XIII. НАДЗОР

Управен надзор

Член 115

Надзорот над спроведувањето на одредбите од овој закон и прописите донесени врз основа од овој закон го врши органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област.

Инспекциски надзор

Член 116

Инспекцискиот надзор над примената од овој закон и прописите донесени врз основа од овој закон го врши Државниот комунален инспекторат преку инспектори за домување (во натамошниот текст: инспектор) и овластените инспектори за домување на општините во рамките на општинскиот комунален инспекторат, општините во градот Скопје и градот Скопје (во натамошниот текст: овластен инспектор).

Инспектори за домување и овластени инспектори

Член 117

1) Инспектор, односно овластен инспектор е службено лице, кое е самостојно во вршењето на инспекцискиот надзор и својот идентитет и овластувања го докажува со легитимација. Легитимацијата ја издава и одзема органот кој го назначил.
2) Формата и содржината на легитимацијата на инспекторите од ставот 1 на овој член, начинот на нејзино издавање и одземање ја пропишува министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област.

Права и должности на инспекторот

Член 118

1) Инспектор, односно овластен инспектор во рамките на надлежностите утврдени со овој закон, има право да врши инспекциски надзор во областа на домувањето.
2) При вршењето на инспекцискиот надзор, инспекторот од ставот 1 на овој член, може да побара присуство на овластено службено лице од органот на државната управа надлежен за вршење на работите од областа на внатрешните работи.
3) Инспекторите од ставот 1 на овој член при вршењето на инспекцискиот надзор утврдуваат дали се обезбедува редовна употреба на станбениот објект во согласност со овој закон и подзаконските прописи, односно со нормите за

домување во станбени објекти, како и тоа дали се обезбедени условите за ефикасно управување со станбените објекти.

Увид во документите на станбената зграда

Член 119

1) Управителот и сопствениците на посебните делови, на станбено-деловните и деловно-станбените згради или закупците се должни да им овозможат на инспекторите од членот 116 на овој закон, непречено изршување на работите на инспекцискиот надзор.
2) Управителот, односно претседателот на заедницата на сопственици е должен да му овозможи на инспекторот, на негово барање, да ги провери сите документи поврзани со управувањето на станбената зграда.

Записник и решение од инспекциски надзор

Член 120

1) За констатираната состојба инспекторот составува записник врз основа на кој донесува решение.
2) Против решението на инспекторот за домување при Државниот комунален инспекторат, заклучокот со кој се дозволува извршување, заклучокот за прекинување на постапката и заклучокот за трошоците на извршувањето на постапката, може да се изјави жалба до Комисијата за решавање во управна постапка во втор степен од областа на транспортот и врските и животната средина (транспортот и врските, урбанизмот и градежништвото и просторното планирање) при Владата на Република Македонија.
3) Против решението на овластениот инспектор за домување, заклучокот со кој се дозволува извршување, заклучокот за прекинување на постапката и заклучокот за трошоците на извршувањето на постапката, може да се изјави жалба до министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област.
4) Жалбата изјавена против решението на инспекторите од ставовите 2 и 3 на овој член не го одлага извршувањето на решението.

Извршување на решение

Член 121

1) Постапката за извршување на решението започнува со доставување заклучок до странката со кој се дозволува неговото извршување.
2) Административното извршување на решението го спроведува инспекторот, односно овластениот инспектор во согласност со закон.

Трошоци за извршување на решение на инспектор

Член 122

1) Трошоците за извршување на решението на инспекторот за домување при Државниот комунален инспекторат се обезбедуваат од Буџетот на Република Македонија, а на овластените инспектори на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје од буџетот на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, до наплатата од страна на физичкото или правно лице што ја предизвикало постапката.
2) Трошоците за извршување на решението од ставот 1 на овој член се надоместуваат од страна на физичкото или правно лице што ја предизвикало постапката и не можат да бидат повисоки од реалните трошоци.

Надзор над законитоста на работењето

Член 123

Надзорот над законитоста на работата на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, го врши органот на државна управа надлежен за работите од станбено-комуналната област.

Спроведување на надзор

Член 124

1) При спроведување на надзорот над законитоста на работата на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област, ги врши следниве работи:
1. ја следи законитоста на работата на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје и презема мерки, активности и поднесува иницијативи за остварување на надлежностите на општината што се однесуваат на домувањето;
2. укажува на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, на пречекорувањето на нивните надлежности утврдени со овој закон и предлага соодветни мерки за надминување на таа состојба;
3. укажува на определени материјални и процедурални недостатоци во работата на овие органи што би можеле да го оневозможат вршењето на работите утврдени со овој закон, а кои се од јавен интерес и од локално значење;
4. дава препораки за доследно спроведување на надлежностите на општината за работите што треба да ги вршат согласно со овој закон, а на барање на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје;
5. го следи навременото донесување на актите утврдени со овој закон;
6. поднесува иницијативи и предлози ако констатира неспроведување од овој закон како резултат на судир на надлежности меѓу нив;
7. дава мислење и стручна помош на барање на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје по предлог - прописите кои произлегуваат од овој закон;
8. го следи остварувањето на јавноста во работата на органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, особено од аспект на редовно, навремено, точно и целосно известување на граѓаните за работите утврдени со овој закон и
9. навремено ги известува органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје за констатираните состојби во нивната работа, односно за работите што се однесуваат на домувањето и за преземените мерки при вршењето на надзорот.
2) За преземените мерки и активности од ставот 1 на овој член органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната област ги информира органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје.
3) Ако и покрај укажувањата и преземените мерки и активности органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, не го обезбедат извршувањето на работите од ставот 1 на овој член, може да им се одземе или ограничи вршењето на надлежноста.
4) Вршењето на одземените работи го презема органот на државната управата надлежен за работите од станбено-комуналната област, но најмногу до една година од денот на нивното преземање.
5) Органот на државната управа надлежен за работите од станбено-комуналната

област, одземените работи од надлежност на општината, ги врши во име и за сметка на општината и за тоа ќе ги извести органите на општините, на општините во градот Скопје и градот Скопје, органот на државната управа надлежен за вршење на работите од областа на локалната самоуправа и органот на државната управа надлежен за вршење на работите од областа на финансиите.

XIV. ПРЕКРШОЧНИ ОДРЕДБИ

Прекршоци

Член 125

1) Глоба во износ од 700 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на правно лице - управител, односно заедница на сопственици, ако:
1. не достави предлог до судот во согласност со членот 13 став 2 од овој закон;
2. не ги извршува обврските од членот 19 на овој закон;
3. не ги извршува обврските од членот 20 на овој закон;
4. постапува спротивно на членот 27 од овој закон;
5. постапува спротивно на членот 30 од овој закон;
6. не достави извештај до собирот на сопственици (член 31 став 1);
7. не овозможи увид во договор склучен со трети лица (член 32);
8) не му издава пресметка за трошоците на секој сопственик, или во пресметката за трошоци одвоено не го прикаже секој трошок на работење и одржување (член 33);
9. не издаде потврда за неплатените обврски (член 34 став 1);
10. постапува спротивно на членот 42 од овој закон;
11. не обезбеди сите уплати на сопствениците на посебните делови во резервниот фонд да се евидентираат книговодствено одвоено од имотот на управителот (член 45 став 1);
12. не води оддвоена книговодствена евиденција за секоја станбена зграда и секој сопственик, спротивно на членот 45 став 3 од овој закон;
13. не постапи согласно со членот 47 ставови 3 и 4 од овој закон;
14. не постапи согласно со членот 53 став 1 од овој закон и
15. не води единствена сметководствена книговодствена евиденција за трошоците на управување и средствата од резервниот фонд (член 61 став 2).
2) Глоба во износ од 400 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок од ставот 1 на овој член и на одговорното лице во правното лице.
3) Глоба во износ 300 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок од ставот 1 на овој член на физичкото лице - управител.

Прекршоци

Член 126

Глоба во износ од 300 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на сопственик на стан или деловен простор во станбена зграда односно закуподавач, ако:
1. не донесе план за одржување на станбената зграда (член 12);
2. не определи управител или не регистрира заедница на сопственици од членовите 18 став 4 и 54 став 1 на овој закон;
3. редовно и навремено не ги плаќа надоместоците за одржување или други видови надоместоци (член 28);
4. не плаќа месечно трошоци за управување и уплати во резервниот фонд (членови 47 и 62 став 1);
5. издаде или користи стан или дел од стан во закуп или подзакуп без склучен договор за закуп (член 66 ставови 1, 2 и 3);

6. постапи спротивно на членот 66 став 4 од овој закон и
7. не достави примерок од договорот за закуп до органот на управата надлежен за работите на јавните приходи и до надлежната служба во општината (член 70 став 4).

Прекршоци

Член 127

1) Глоба во износ од 800 евра во денарска противвредност ќе и се изрече за прекршок на Регулаторната комисија ако не достави одговор на барањето за проверка на висината на непрофитната закупнина од членот 95 став 1 на овој закон.
2) Глоба во износ од 400 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на службеното лице во општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, ако не води регистар на станбени згради и станови, како и регистар на управители на станбени згради од членот 112 на овој закон.

Член 128

Кога инспекторите од членот 108 на овој закон ќе утврдат дека е сторен прекршок од членовите 125 ставови 1 и 2 и 127 став 1 на овој закон ќе поднесат барање за поведување на прекршочна постапка пред надлежен суд.

Член 129

1) За спроведување на прекршочна постапка за прекршоците од членовите 125 став 3, 126 и 127 став 2 на овој закон министерот за транспорт и врски формира комисија составена од два члена и претседател.
2) Членовите на комисијата од ставот 1 на овој член имаат завршено високо образование и работно искуство најмалку од две години, а претседателот е правник со положен правосуден испит и работно искуство од најмалку четири години.

Член 130

1) За прекршоците предвидени во членовите 125, 126 и 127 од овој закон пред поднесување на барање за поведување на прекршочна постапка пред надлежен суд, односно пред поднесување на барање за поведување на прекршочна постапка пред надлежниот орган ќе се спроведе постапка за порамнување. Доколку сторителот го признае прекршокот, инспекторот ќе му издаде на сторителот платен налог заради наплата на глобата предвидена за прекршокот, со потписот на платниот налог сторителот на прекршокот се смета дека се согласува да ја плати предвидената глоба.
2) Сторителот на прекршоците од ставот 1 на овој член е должен да ја плати глобата во рок од осум дена од денот на приемот на платниот налог на сметка на Министерството за транспорт и врски означена во платниот налог. Сторителот кој ќе ја плати глобата во тој рок ќе плати само половина од изречената глоба.
3) Ако сторителот на прекршокот од ставот 1 на овој член не ја плати глобата во рокот определен во ставот 2 од овој член, инспекторот ќе поднесе барање за поведување на прекршочна постапка пред надлежниот суд, односно пред Комисијата за одлучување по прекршоците формирана во Министерството за транспорт и врски.

XV. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Право на купување на стан

Член 131

1) Корисник на стан во сопственост на Република Македонија, кој го користи станот непрекинато, врз основа на акт за користење на станот на определено или неопределено време, донесен од надлежен орган за работите од станбено-комуналната област, установа или претпријатие кои се избришани од регистарот и престанале да постојат врз основа на закон, приватизација, ликвидација или престанале да постојат по друг основ, или над истите е отворена стечајна постапка што е во тек, или врз основа на правосилна судска одлука, а со правото на користење на станот се стекнал пред 16 мај 1998 година, може да го купи станот согласно со Законот за продажба на станови во општествена сопственост („Службен весник на Република Македонија" број 36/90, 62/92, 7/98 и 24/2003), најдоцна до 31 декември 2010 година.
2) Постапките на корисниците на становите за признавање на правото на користење на стан и откуп на станот во сопственост на Република Македонија, започнати до влегувањето во сила на овој закон ќе се довршат според прописите што важеле до денот на влегувањето во сила на овој закон.
3) Лицата кои го стекнале правото на закуп на стан согласно со Законот за денационализација и Законот за припадниците на безбедносните сили и членовите на нивните семејства, можат да ги откупат становите согласно со Законот за продажба на станови во општествена сопственост („Службен весник на Република Македонија" број 36/90, 62/92, 7/98 и 24/2003).

Барање за склучување на договор за закуп

Член 132

1) Закупците и корисниците на станови од членот 131 ставови 1 и 2 на овој закон кои нема да го купат станот најдоцна до 31 јуни 2011 година, треба да поднесат барање за склучување на договор за закуп доколку ги исполнуваат условите за давање стан под закуп, под пазарни услови или непрофитен закуп.
2) На лицата од ставот 1 на овој член кои нема да го регулираат ова прашање со склучување на договор за закуп на стан, сметано од 1 јули 2011 година им престанува правото на користење на станот и се сметаат за лица кои користат стан без склучен договор за закуп.

Валидност на договорите за закуп на стан

Член 133

1) Договорите за закуп на стан склучени до денот на влегувањето во сила на овој закон, ќе се усогласат со одредбите на овој закон во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон доколку тоа е поповолно за закупците.
2) Сите договори за закуп на стан склучени до денот на влегувањето во сила на овој закон ќе се запишат во регистарот на станбени згради и станови во рок од шест месеца од денот на востановувањето на регистарот.

Рок за определување на управител или формирање на заедница на сопственици

Член 134

1) Сопствениците на посебните делови се должни најдоцна во рок од една година од влегувањето во сила на овој закон да определат управител или регистрираат заедница на сопственици согласно со овој закон.

2) Со определувањето на управител или со регистрирањето на заедницата на сопственици престанувааат да постојат куќните совети.
3) Доколку сопствениците на посебните делови не определат управител или не регистрираат заедница на сопственици во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон, управителот го определува судот за вонпарнична постапка на предлог на кој било од сопствениците на посебните делови.

Нумерирање и означување на становите

Член 135

Нумерирањето и означувањето на становите во станбените згради согласно со овој закон ќе се изврши во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Примена на прописите

Член 136

Споровите што се започнати според прописите што се применувале до влегувањето во сила на овој закон ќе продолжат според тие прописи.

Подзаконски прописи

Член 137

1) Подзаконските прописи предвидени со овој закон ќе се донесат во рок од шест месеца од денот на влегувањето во сила на овој закон.
2) До денот на влегувањето во сила на прописите од ставот 1 на овој член ќе се применуваат постојните прописи.

Член 138

Општините, општините во градот Скопје и градот Скопје се должни да востановат регистри од членот 112 став 1 на овој закон во рок од три месеца од денот на влегувањето во сила на прописот од членот 112 став 2 на овој закон.

Корисници на стан во сопственост на Република Македонија без соодветно оформена документација

Член 139

1) Лицата кои користат стан во сопственост на Република Македонија без соодветно оформена документација, а истите се евидентирани од страна на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија заклучно до 31 декември 2008 година, можат да ги откупат становите на 25 години без сопствено учество по вредност утврдена согласно со прописот од членот 97 став 2 на овој закон. Закупнината што не е платена за периодот од моментот кога лицата се официјално евидентирани како бесправно вселени, во цел износ се пресметува во ратите за купување на станот.
2) Со лицата евидентирани од страна на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија да се склучат договори за користење на станот под закуп.
3) Лицата од ставот 1 на овој член кои во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон нема да склучат договор за купување на станот го губат правото за купување на станот и истиот можат да го користат само врз основа на договор за закуп.

4) Одредбите од ставовите 1, 2 и 3 на овој член не се однесуваат на станови дадени на користење согласно со Уредбата за начинот, условите и постапката за давање под закуп на станови во сопственост на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија" број 10/99 и 101/2005).

Престанување на важење на закон

Член 140

Со денот на влегувањето во сила на овој закон, престанува да важи Законот за домување („Службен весник на Република Македонија" број 21/98, 48/2000, 39/2003, 96/2004, 120/2005 и 13/2007).

Влегување во сила

Член 141

Овој закон влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во "Службен весник на Република Македонија".