



Република Северна Македонија
РЕГУЛАТОРНА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА
ЗА ДОМУВАЊЕ

ЗА ПЕРИОД ОД 01 ЈУЛИ ДО 31 ДЕКЕМВРИ 2020 ГОДИНА

ЈАНУАРИ 2021

СОДРЖИНА:

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

I. ВОВЕД

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

Постојниот состав на Регулаторната комисија за домување е избран со Одлука за именување на претседател и членови на Регулаторната комисија за домување, донесена од Собранието на РМ под бр.08-1215/1 од 22-02-2016 година.

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

Регулаторната комисија за домување до Собранието на Република Северна Македонија од своето постоење до сега има поднесувано Извештаи за своето работење, согласно Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013, бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015, бр.31/2016, бр.64/2018 и бр.302/2020). Овој Извештај на Регулаторната комисија за домување е дваесети по ред и се однесува за периодот од 01-07-2020 година до 31-12-2020 година.

Во Извештајот што се доставува, е содржан сублимат на работењето на Регулаторната комисија за домување во период 01 јули 2020 година до 31 декември 2020 година. Документот нуди нумерички и споредбени показатели за делувањето на Регулаторната комисија за домување и имплементацијата на Законот за домување односно овој Извештај го прикажува отворено, објективно и аргументирано целокупното работење на Регулаторната комисија за домување за овој извештаен период. За подобар преглед за работата Извештајот содржи соодветен број на графикони и табели.

Со почит,

Регулаторна комисија за домување

- 1. Д-р Ракип Малоски – Претседател**
- 2. Илија Китаноски – член**
- 3. М-р Башким Алили – член**
- 4. М-р Катерина Димеска – член**
- 5. М-р Љубинка Корабоска - член**

II. ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА ЗА ФУНКЦИОНИРАЊЕ НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

1. Статус

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

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

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

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

2. Надлежности

Регулаторната комисија ги има следните надлежности:

1. Донесува статут, деловник и други акти за својата работа.
2. Се грижи за квалитетно задоволување на станбените потреби на населението, согласно со современите стандарди за квалитетен живот, заштита на животната средина и природата;
3. До министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област поднесува предлог за висината на износот за посебните делови од резервниот фонд, најниската вредност на истиот, како и за видот на трошоците за кои ќе се користат средствата од резервниот фонд, во зависност од староста на објектот, бројот на посебните делови во зградата и видот на материјалот од кој е изградена зградата.
4. На барање на закупец на непрофитен стан ја проверува висината на непрофитна закупнина од член 95 став (1) од Законот за домување;
5. Врши категоризација на станови и станбени згради согласно пропишаните критериуми од член 97 од Законот за домување;
6. Ги издава, продолжува и одзема лиценците за управител за вршење на дејностите на управување со станбените згради и води регистер на управители на станбени згради;
7. Покренува иницијатива за донесување на закони и други прописи од областа на домувањето;
8. Посредува во разрешувањето на спорови што настануваат помеѓу закупците, закуподавците, управителите, претседателите на заедниците на сопственици, сопствениците на посебните делови и трети лица во областа на домувањето и предлага мерки во врска со истите;
9. Доставува предлог до надлежните органи за преземање мерки во согласност со нивната надлежност и во постапка пропишана со закон кон субјектите кои дејноста ја вршат спротивно од овој закон;

10. Врши периодични проверки на управителите за исполнувањето на условите врз основа на кои им е издадена лиценцата;
11. Организира средби за запознавање со новините во прописите од областа на домувањето и дава насоки во врска со вршење на дејностите на управување со станбените згради
12. Дава мислење за Стратегијата за домување и за годишните програми од член 99 став(1)точка 2 и член 100 став(1) од Законот за домување.

III. УСЛОВИ ЗА РАБОТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

1. Стручна служба

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

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

Регулаторната комисија за домување доби писмена согласност за Правилникот за организациона поставеност на Регулаторна комисија за домување и Правилникот за систематизација на работните места во Регулаторна комисија за домување од страна на Министерство за информатичко општество и администрација согласно законските прописи. Имено две лица од вработените во Регулаторна комисија за домување се стекнаа со статус на административни службеници, а едно лице се стекна со статус помошно-техничко лице. Деловниот простор, со површина од 130 м², во кој работи Регулаторната комисија за домување, се наоѓа на ул.,,"Руѓер Бошковиќ" бб во Скопје.

2. Буџет

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

Во Буџетот на Република Северна Македонија за 2020 година за Регулаторната комисија за домување се одобрени средства во висина од 9 167 000,00 денари, а со ребалансот на Буџетот на Република Северна Македонија истиот изнесува 8 392 000,00 денари. Од овие одобрени буџетски средства, според нивната намена се употребени 7 702 265,00 денари за потребите на Регулаторната комисија за домување или 92% и тоа:

За ставка 401 - основни плати од вкупно 4 232 000,00 денари реализирани се 4 323 475 00 или 102%. На ставка 402 - придонеси за социјално осигурување од вкупно 2 146 000,00 денари, реализирани се 1 677 894,00 денари или 78%. За ставката 420 за патни и дневни расходи од вкупно 0,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%. На ставка 421 за комунални услуги, греење, комуникација и транспорт од вкупно 600.000,00 денари, реализирани се 562 247,00 денари или 94%. Ставка 423 за материјали и ситен инвентар од вкупно 50.000,00 денари, реализирани се 47 899,00 денари или 96%. Ставка 424 поправки и тековно одржување 50.000,00 денари, реализирани се 48 168,00 денари или 96%. Ставка 425 договорни услуги од вкупно 1 132 000,00 денари, реализирани се 959 202,00 денари или 85%. Ставка 426 други тековни расходи од вкупно 40.000,00 денари, реализирани се 18 480,00 денари или 46%. На ставка 480 купување опрема и машини од вкупно 50 000,00 денари, реализирани се 0,00 денари, или 0%. Ставка 483 купување на мебел од вкупно 30,000 денари, реализирани се 29 500,00 денари или 98%. Ставка 485 вложување на нефинансиски средства од вкупно 62 000,00 денари, реализирани се 35 400,00 денари или 57%.

Процентот на реализирани средства заклучно со 31 декември 2020 година е 92%. (види табела 1)

ТАБЕЛА 1: ПРИКАЗ НА ОДОБРЕНИ И РЕАЛИЗИРАНИ СРЕДСТВА

Р.бр	Опис на деловите на буџетот	Број на ставка	Вкупно одобрени средства	Реализирани	% Реализирани	% Остаток
	Вкупно одобрен буџет		8 392 000,00	7 702 265,00	92%	8%
1.	Основни плати	401	4 232 000,00	4 323 475,00	102%	0%
2.	Придонеси за социјално осигурување	402	2 146 000,00	1 677 894,00	78%	22%
3.	Патни и дневни расходи	420	0,00	0,00	0%	100%
4.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	600 000,00	562 247,00	94%	6%
5.	Материјали и ситен инвентар	423	50 000,00	47 899,00	96%	4%
6.	Поправки и тековно одржување	424	50 000,00	48 168,00	96%	4%
7.	Договорни услуги	425	1 132 000,00	959 202,00	85%	15%
8.	Други тековни расходи	426	40 000,00	18 480,00	46%	54%
9.	Купување на опрема и машини	480	50 000,00	0,00	0%	100%

10.	Купување на мебел	483	30 000,00	29 500,00	98%	2%
11.	Вложување на нефинасиски средства	485	62 000,00	35 400,00	57%	43%
	Вкупно		8 392 000,00	7 702 265,00	92%	8%

ТАБЕЛАРЕН ПРИКАЗ НА ОДОБРЕНИ И РЕАЛИЗИРАНИ СРЕДСТВА НА ПРИХОДНАТА СМЕТКА 020096159063116

Р.бр	Опис на деловите на буџетот	Број на ставка	Вкупно одобрени средства	Реализирани	% Реализирани	% Остаток
	Вкупно одобрен план		443.000,00	0,00	0,0%	100%
4.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт	421	230.000,00	0,00	0%	100%
7.	Договорни услуги	425	213.000,00	0,00	0%	100%
	Вкупно		443.000,00	0,00	0,0%	100%

Во Буџетот на Република Северна Македонија за 2020 година за Регулаторната комисија за домување на приходната сметка одобрени се средства во висина од 500 000,00 денари, а со ребалансот на Буџетот на Република

Северна Македонија скратени се 10% и истиот изнесува 443 000 од кои заклучно со 31 декември 2020, нема реализирано средства.

IV. РЕАЛИЗИРАНИ АКТИВНОСТИ

❖ Преглед на активности

Во периодот од 01 јули до 31 декември 2020 година, Регулаторната комисија за домување одржа **23 (дваесет и три)** редовни и повеќе консултативни седници.

За континуирано информирање на граѓаните се користи веб страната на Регулаторната комисија за домување, а исто така Претседателот и членовите на Регулаторната комисија за домување учествуваа во контактни емисии на повеќе телевизии и радија и дадоа интервјуа за повеќе печатени и електронски медиуми.

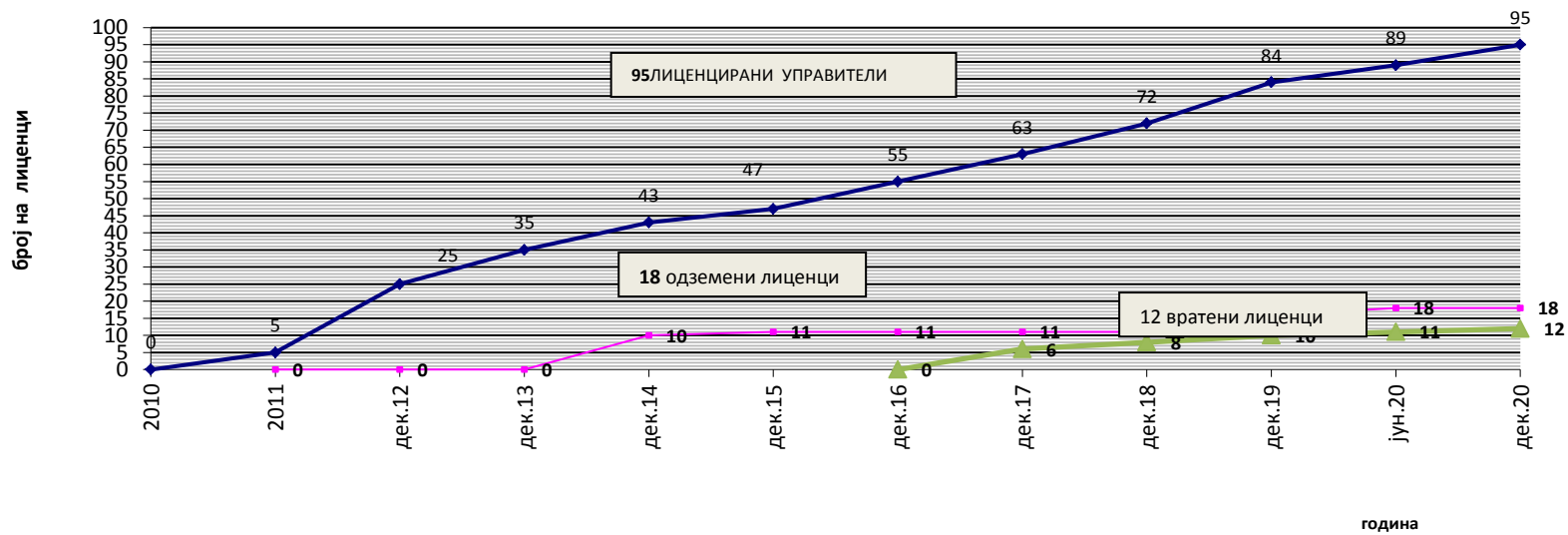
Во рамките на комуникација со граѓаните и јавноста Регулаторната комисија за домување, има долга и одлична соработка со Институт за комуникациски студии, преку кој граѓаните поставуваат прашања во однос на проблематиката со колективното домување, а Комисијата преку видео конференциска врска (во овој период) ги одговара и истите се споделуваат на социјалните мрежи.

Во периодот за кој се однесува овој Извештај до Регулаторната комисија за домување пристигнаа **двеста и четириесет** барања за посредување во спорови меѓу управители, претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови, барања за мислење од кои сто и петнаесет беа доставени како писмени барања, а стодваесет и пет беа доставени по електронски пат, преку веб страната на Регулаторна комисија за домување. За решавање на секој од овие спорови Комисијата предложи соодветни мерки и истите им ги достави на инволвираните странки и се произнесе со соодветни мислења за примена на одредби од Законот за домување. Бидејќи во добар дел од предметите се

јавуваше потреба од спроведување на инспекциски надзор од страна на општинските инспектори за домување во општините и општините на Град Скопје, Регулаторната комисија за домување за периодот за кој се однесува овој Извештај достави 45 (четириесет и пет) Предлог – Мерки до општински инспектори за домување за вршење на инспекциски надзор во согласност со нивната надлежност.

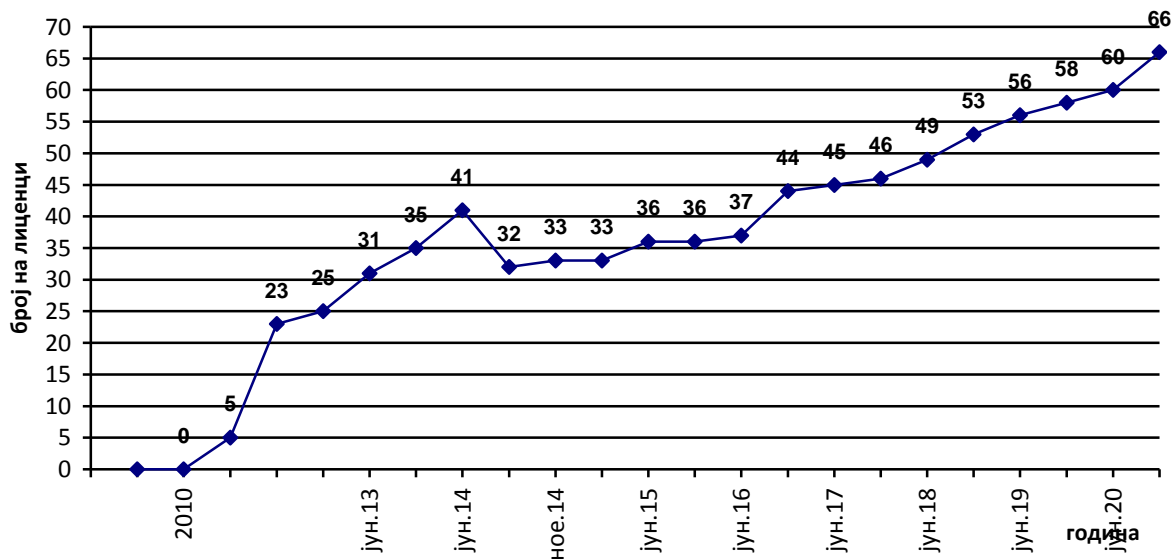
Во периодот од 01 јули до 31 декември 2020 година Регулаторната комисија за домување има издадено **пет** лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради. За **две** правни лица е донесено Решение за продолжување на Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, **едно** правно лице ја има вратено Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, **едно** правно лице има доставено известување со Решение за ликвидација. Така што, до овој момент (**деведесет и пет**) правно лице имаат добиено лиценца за управител, од кои активно со дејноста се занимаваат (**шеесет и шест**) правни лица. Во овие лиценцирани фирми се вработени преку **793** лица. Додека пак, индиректно преку договори за услуги од делокругот на управувањето (одржување хигиена, занаетчиски работи и слично) се обезбедува работа и за голем број вработените во правните субјекти кои нудат услуги од ваков тип.

Издадени одземени и вратени лиценци за управители



Графикон 1

Активни лиценци за управители

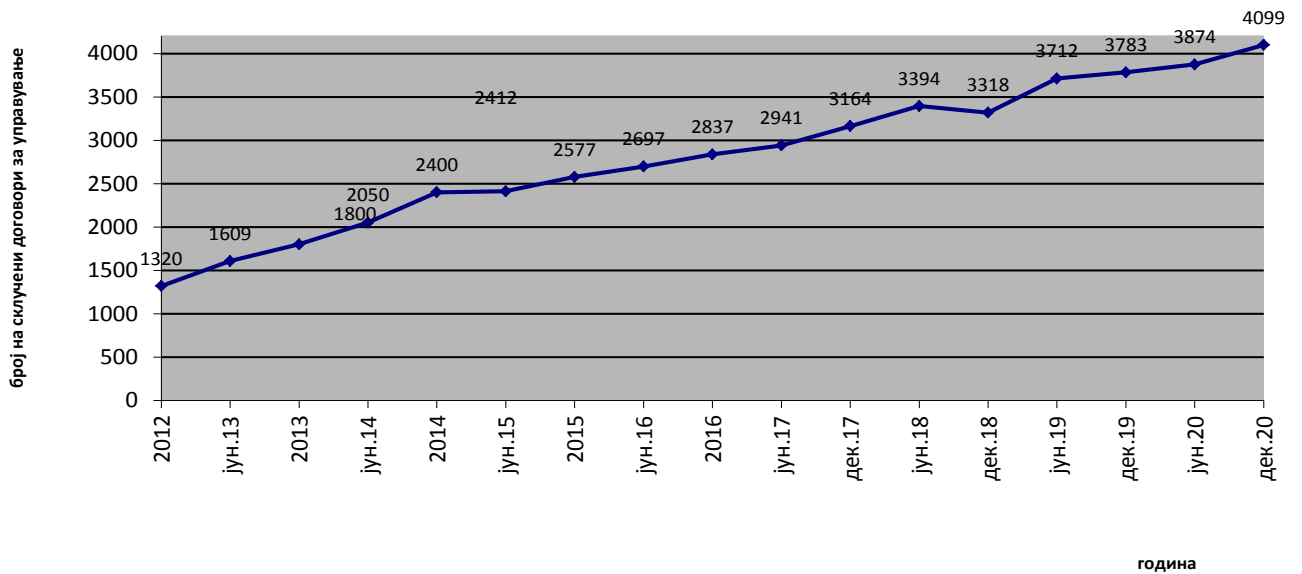


Графикон 2

Во предходните извештајни периоди за **осумнаесет правни лица** има донесено Решенија за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда, така што заклучно до 31.12.2020 година. Вкупниот број на одземени Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради изнесува **осумнаесет правни лица** од кои што **сите осумнаесет се правосилни** (види графикон 1). Исто така во претходно изминатиот период **дванаесет** правни лица имаат вратено лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради необавување на дејноста. На три правни лица е изминат рокот на важност на лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради. Значи, од вкупно **деведесет и пет** правно лице во моментов во регистарот кој што го води Регулаторната комисија за домување активни се **шеесет и шест** правни лица (види графикон 2).

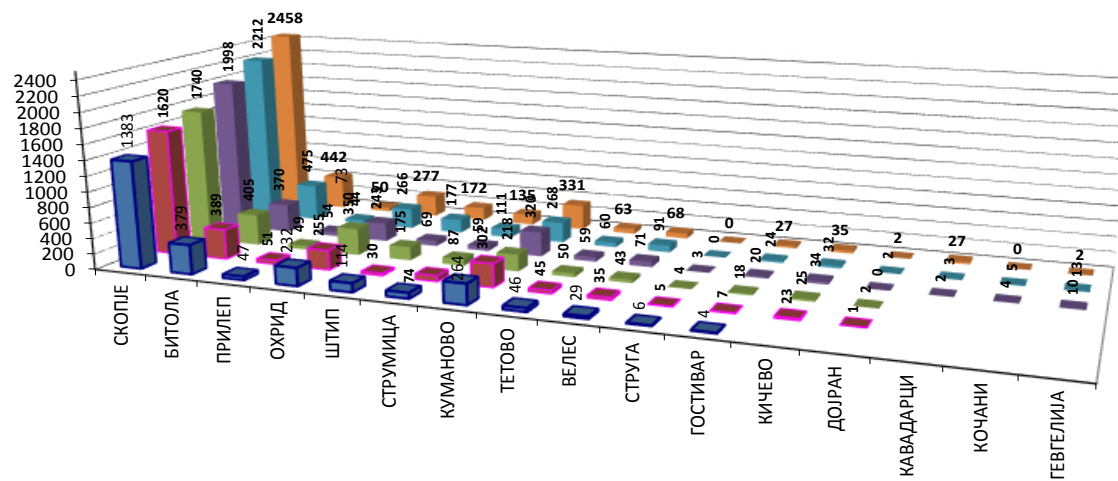
Во последниве шест месеци има забележителен пораст на бројот на станбени згради кои се управувани од лиценцираните управители и нивниот број сега изнесува 4 099 (со вкупно 95 132 посебни делови односно станови и деловни простории). Исто така, забележан е пораст и на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории, за разлика од второто полугодие во 2019 година кога тој број изнесуваше 3 783 (со вкупно 87 214 посебни делови односно станови и деловни простории) што значи дека има значително зголемување на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории кои се управувани од страна на лиценцирани управители. Постои тенденција на бришење на Заедници на сопственици на посебни делови а зголемување на бројот на ангажирање на управители.

Станбени згради управувани од лиценцирани управители



Графикон 3

БРОЈ НА СКЛУЧЕНИ ДОГОВОРИ ПО ГРАДОВИ ОД 2015г. ДО ДЕКЕМВРИ 2020г.



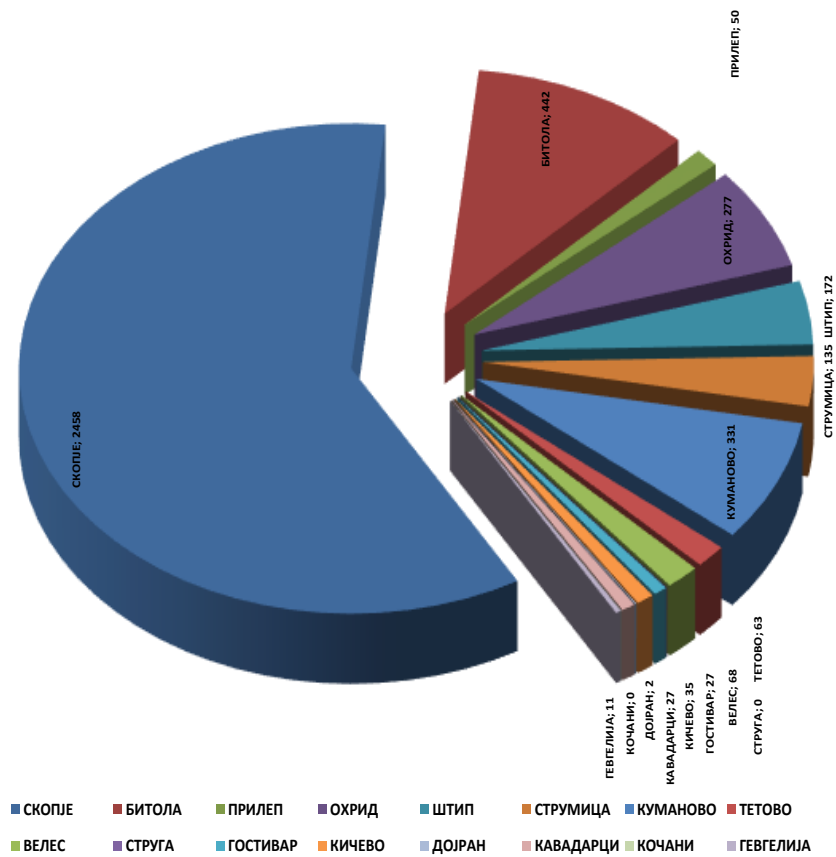
Графикон 4

Како што се гледа од графикон број 4, лиценцираните управители имаат склучено договори за управувачки услуги само во 16 градови, па од овие причини реални се очекувањата интересот на правните субјекти за добивање на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради да продолжи и во наредниот период.

Во Скопје, Охрид, Куманово, Прилеп, Тетово, Кичево, Струмица, Дојран, Кавадарци, Гостивар, и бројот на склучени договори во 2020 година во однос на прво полугодие во 2020 година се зголемува, додека пак, во Гевгелија, Кочани, Велес, Струга, Штип и Битола и се намалува.

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

Број на склучени договори за управувачки услуги со лиценцирани управители по градови заклучно со декември 2020г.



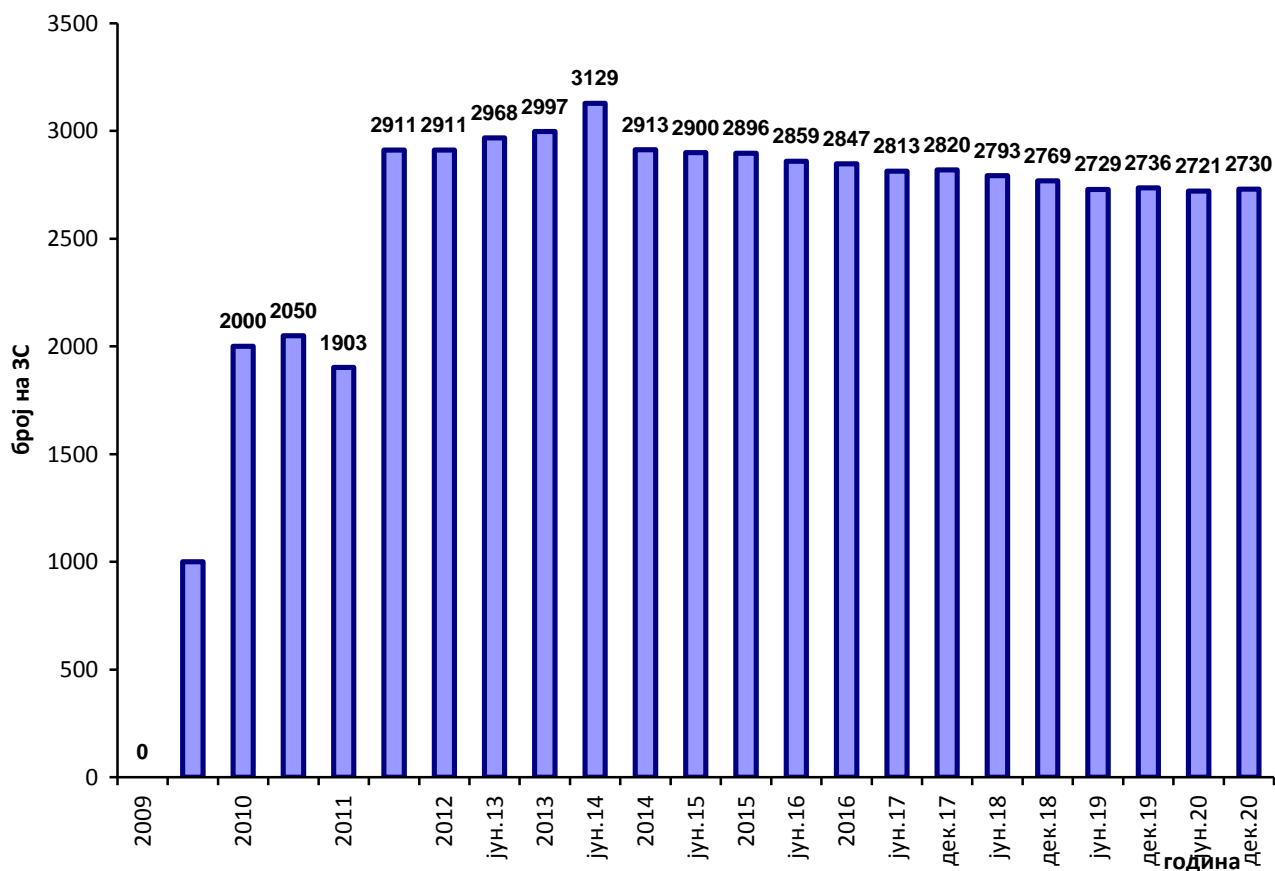
Графикон 5

Состојбата, заклучно со декември 2020 година, на бројот на склучени договори за управувачки услуги со лиценцирани управители по градови е дадена во графикон 5. Забележително е тоа што најголем број на склучени договори има во Скопје, Битола, Куманово, Штип, Струмица и Охрид.

Во периодот од 01 јули до 31 декември 2020 година, забележан е благ пад на бројот на регистрирани заедници на сопственици. Според податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец декември 2020 година има регистрирано вкупно 2 730 заедници на сопственици. Исто така и бројот на згаснати заедници на сопственици има забележителен пораст и истиот за овој период изнесува 849 заедници. Како и во претходниот период најголем број од станбените згради кои ги згаснале заедниците на сопственици, имаат донесено одлука за ангажирање на лиценциран управител, па се очекува овој тренд да продолжи и во иднина.

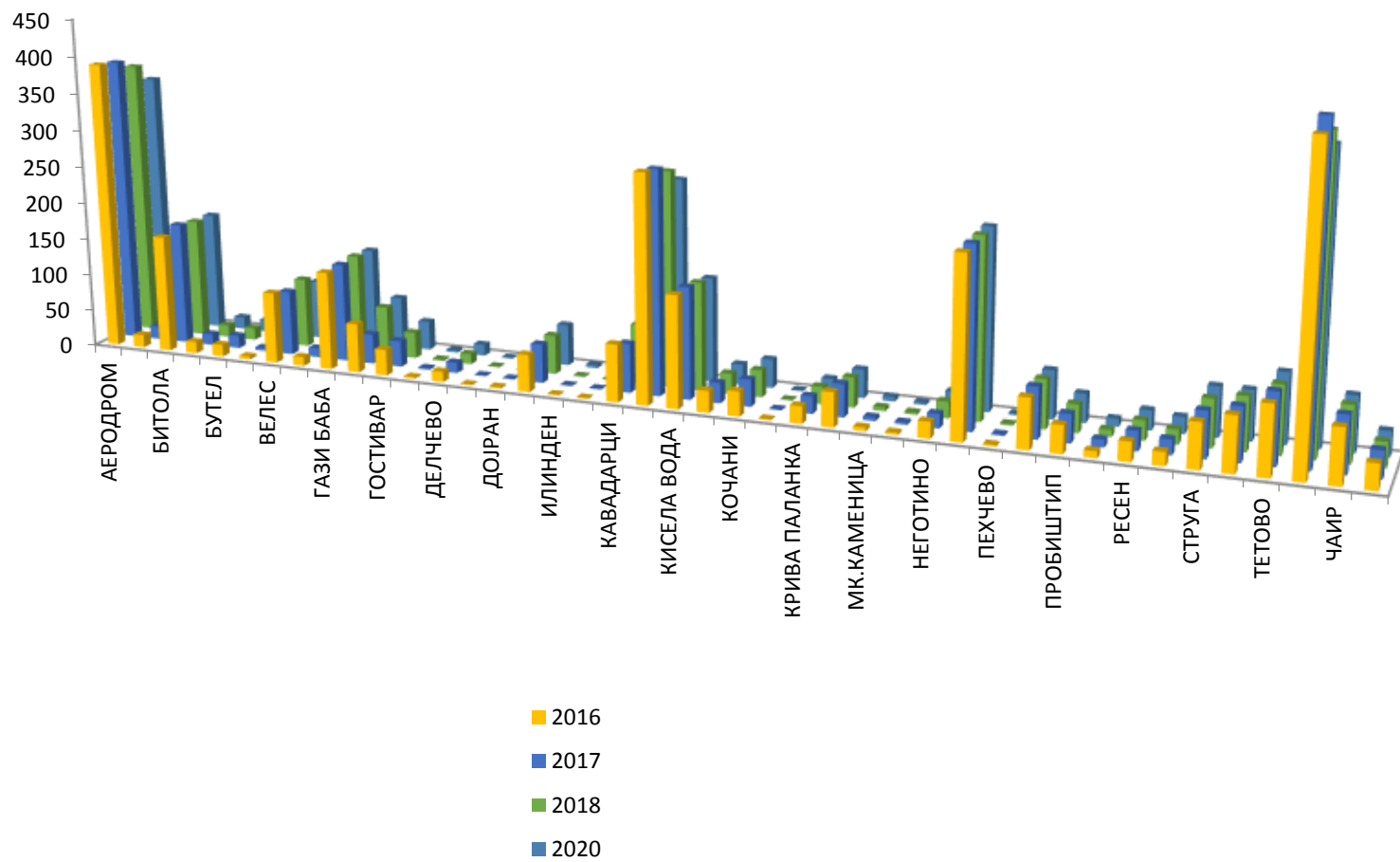
Регистрирани заедници на сопственици

Регистрирани заедници на сопственици за период 2012 - 2020 година



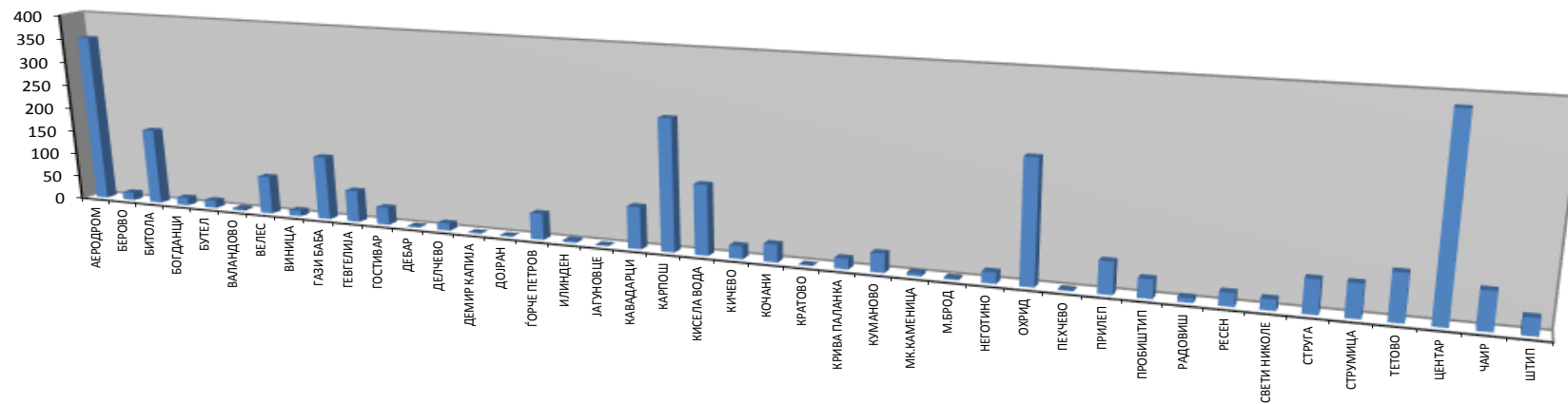
Графикон 6

Број на регистрирани заедници на сопственици по општини за 2016, 2017, 2018 и 2020 година



Графикон 7

Број на регистрирани заедници на сопственици по општини заклучно со декември 2020г.



Графикон 8

Во општините Центар, Аеродром, Карпош, Кисела Вода, Гази Баба, Кавадарци, Тетово, Битола и Охрид е забележан најголем број на регистрирани заедници на сопственици над 90 (деведесет) во однос на другите општини во Македонија. Исто така, и другите скопски општини бележат поголем број на регистрирани заедници на сопственици во однос на другите градови. Постојат и такви општини каде што има регистрирано од една до пет заедница на сопственици, како што се општините Валандово, Дебар, Демир Капија, Дојран, Илинден, Јегуновце, Кратово, Македонски Брод, Пехчево.

Согласно погоре презентираниите податоци вкупниот бројот на станбени згради кои се управувани од страна на управител или на заедница на сопственици изнесува 6 829. Бројот на регистрираните Заедници на сопственици се намалува.

Ако се земат во предвид податоците од последниот попис од 2002 година, според кои во Република Македонија има околу 10 000 станбени згради, тогаш може да се заклучи дека веќе 64% од нив се управувани согласно Законот за домување. На крајот на 2011 година овој процент изнесуваше 20%, на крајот на 2012 изнесуваше 42%, на крајот на 2013 изнесуваше 48%, на крајот на 2014 изнесуваше 50%, на крајот на 2015 изнесуваше 53%, на крајот од 2016 изнесуваше 56%, на крајот на 2017 година достигна приближно до 60% (т.е. 59,8%) на крајот на 2018 година достигна до 61%, на крајот на 2019 година достигна до 65,2%, во јуни 2020 година достигна приплижно 68%. Додека пак заклучно со декември 2020 година достигна приближно 69%. Повеќе од очигледно е дека ваквиот тренд на пораст би требало да се очекува и во наредниот период.

Во овој извештаен период Регулаторната комисија за домување достави до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје, Предлог-мерка за спроведување на Законот за домување бидејќи, се изминати повеќе од девет години од последниот рок во кој согласно Законот за домување сопствениците на

посебните делови на зградите беа должни да определат управител или регистрираат заедница на сопственици, загрижува фактот што дел од градоначалниците на општините сè уште немаат назначено општински инспектори за домување, а и во тие општини каде што има назначено општински инспектори за домување тие не постапуваат согласно нивните законски обврски.

Со тоа се доведува во прашање функционирањето на Законот за домување.

Исто така Регулаторната комисија за домување има сознание дека ретко која од општините во Република Македонија има востановено регистар на станбени згради и станови и регистар на управители на станбени згради.

Регулаторната комисија за домување потсетува дека во Законот за домување има законска можност општинските инспектори за домување да излезат на терен. Доколку утврдат дека во некоја станбена, станбено-деловна или деловно-станбена зграда се уште нема регистрирано заедница на сопственици или нема ангажирано управител, можат и се должни да преземат иницијатива и да достават предлог до судот (за Скопје Основен суд 2 Скопје) во одделот за вонпарнична постапка за донесување на одлука за назначување на принуден управител од страна на судот која ја заменува одлуката на сопствениците на посебни делови и договорот за заемни односи.

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

Сето ова погоре наведено ја отежнува работата на лиценцираните управители, како и функционирањето на регистрираните заедници на сопственици. Исто така придонесува и за намалување на интересот кај сопствениците на посебни делови за определување на управители или

формирање на заедници на сопственици, со ангажирање околу примената на Законот за домување ќе се постигне целта за која што и истиот постои

Регулаторната комисија за домување заедно со предлог мерките за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје достави и прашалници кои ги содржеа следниве прашања:

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

ДА НЕ

-Доколку одговорот е НЕ потребно е да се образложи зошто

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

1. 2. 3. 4. Друго _____

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

ДА НЕ

-Доколку одговорот е НЕ потребно е да се образложи зошто

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

-број на регистрирани заедници на сопственици _____

-број на објекти управувани од страна на управители _____

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

-број на донесени Решенија _____

-број на заклучоци _____

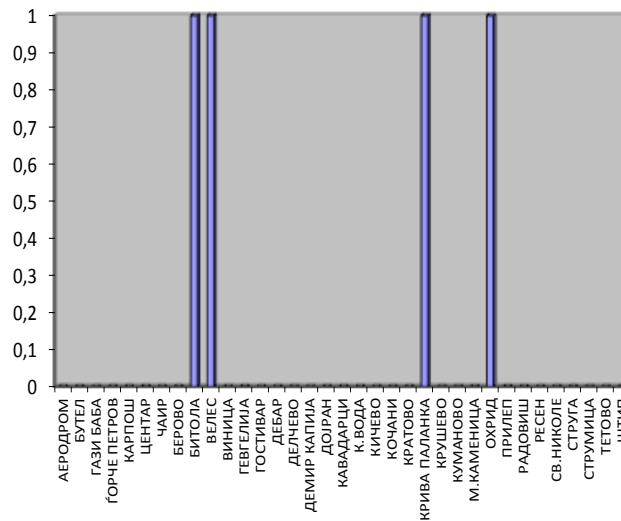
- број на изречени глоби _____

Од вкупно испратени 37 прашалници, вратени се 14 (четирнаесет) пополнети прашалници од кои 4 (четири) од општините во Република Северна Македонија и општините на градот Скопје имаат назначено овластени инспектори за домување. Од погоре презентираниот се забележува дека има драстичен пад во однос на второто полугодие од 2018 година и во однос на второто полугодие од 2019 година во спроведувањето на Законот за домување од страна на општините во Република Северна Македонија. Бројот на овластени инспектори за домување во општините во Република Северна Македонија и општините на градот Скопје, има претрпено промена во поглед на претходниот извештаен период но истиот наместо да оди во нагорна линија овој извештаен период покажа дека бројот на општински инспектори за домување е намален, подетално истото може да се забележи во графикон 9 и табелата број седум.

Останатите општини се уште немаат назначено инспектори за домување, а најголем дел од општините не доставија податоци, а со тоа се отежнува работата на лиценцираните управители, како и функционирањето на регистрираните заедници на сопственици.

Сите прибрани информации се показател дека присутноста на терен од страна на општинските инспектори за домување е дури незабележителна односно

општинските инспектори за домување не се доволно ангажирани во процесот на спроведување на Законот за домување.



Графикон 9 – Инспектори за домување по општини

Во Република Северна Македонија според доставените податоци од страна на општините постојат само 4 инспектори за домување. Имено од Скопските општини нема од доставените, Битола, Крива Паланка, Куманово и Охрид, имаат назначено овластени инспектори за домување. Додека пак, сите други општини во државата кои имаат станбено-деловни, деловно-станбени и/или станбени објекти во своите општини, немаат инспектори за домување. Повеќе од очигледен е фактот дека има недостаток на инспектори за домување во општините во Македонија. Притоа, неземајќи го во предвид и фактот дека не е доволно само да се има инспектор за домување во општината туку повеќе од потребно е

овластениот инспектор за домување да излезе на терен и да провери кои згради се управувани од страна на лиценцирани управители или пак од страна на Заедници на сопственици. Бидејќи, постојат згради кои се уште немаат определено свој лиценциран управител или пак, се уште немаат регистрирано Заедница на сопственици. Понатаму, откако зградите ќе бидат управувани тогаш на многу поефикасен начин може да се пристапи во разрешувањето на проблемите со кои се соочуваат сопствениците на посебни делови-станови.

На почеток на месец Декември 2020 година е извршена и периодична проверка на условите за поседување на лиценца на 64 (шеесет и четири) фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради и активно се занимаваат со дејноста, на 2 (две) правни лица не е извршена периодична проверка на условите за поседување на лиценца бидејќи на истите издадени се лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради во тековниот месец. Врз основа на одредбите од Измените и дополнувањата на Законот за домување член 16 (“Службен весник на РМ” бр.163/2013), од извршената периодична контрола констатирано е дека 59 (педесет и девет) правни лица ги исполнуваат условите за поседување на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, 1 (едно) правно лице ја врати Лиценцата за за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради не 2 (две) правни лица немаат доставено потребна документација т.е немаат постапено по барањето на податоци, а едно правно лице е надвор од било каква комуникација и од истото правно лице не се прибрани податоци.

За овој Извештаен период, Регулаторната комисија за домување имаше видео конференциски работни состаноци.

Со оглед на настанатата ситуација на пандемијата работата на Регулаторната комисија за домување се одвиваше преку видео конференциски

врски, за целиот овој период беше во тек со настаните и ги почитуваше препораките.

Регулаторната комисијата за домување Согласно Точка 10 од заклучоците донесени на Единаесеттиот состанок на Главниот координативен штаб за обезбедување на целосна координација во врска со спречување на внесување и ширење на Коронавирус COVID – 19 одржан на 26.03.2020 година, упати апел до до сите граѓани, им препорача на сите Управители кои поседуваат Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради и Претседатели на Заедници на сопственици, да преземат активности за вршење на дезинфекција внатре во станбените згради и на површините околу станбените згради, од собраните финансиски средства на посебните сметки за резервниот фонд, доколку има согласност од сопствениците на посебните делови во станбените, станбено-деловните и деловно-станбените објекти за искористување на овие средства за оваа намена.

Податоците на веб страната на Регулаторна комисија за домување се ажурираат постојано, поради достапност и транспарентност во работењето.

Во месец Ноември од страна на Агенција за заштита на лични податоци извршена е редовна супервизија преку проверување на веб страната на Регулаторна комисија за домување.

Регулаторната комисија за домување достави предлог за изменување на Законот за домување до Министерство за транспорт и врски, предложените измени на Законот за домување се со цел усогласување со член 91 став 1 од Законот за заштита на личните податоци (“Службен весник на РСМ” бр.42/2020)

Донесени акти

Согласно член 109 став 1 точка 6 од Законот за домување

- Издадени 5 (пет) лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради
- Продолжени 2 (две) лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради

Согласно член 109 став 1 точка 7 од Законот за домување

- Предлог за изменување на Законот за домување

Согласно член 109 став 1 точка 8 од Законот за домување

- 23 (дваесет и три) Предлог-мерки за разрешување на спорови настанати меѓу претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови
- 54 (педесет и четири) Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценциран управител и сопственици на посебни делови
- 44 (четириесет и четири) Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценцирани управители
- 63 (шеесет и три) Предлог – Мерки за спроведување на одредби од Законот за домување до фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради

Согласно член 109 став 1 точка 9 од Законот за домување

- 37 (триесет и седум) Предлог – Мерки за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје

- 45 (четириесет и пет) Предлог – Мерки до општински инспектори за домување за вршење на инспекциски надзор во согласност со нивната надлежност
- 19 (деветнаесет) Мислења до фирми кои поседуваат лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради
- 40 (четириесет) Мислења до сопственици на посебни делови
- 7 (седум) Мислења до општински инспектори за домување

Согласно член 109 став 1 точка 10 од Законот за домување

- Извештај за извршена периодична контрола на условите за поседување на лиценца на фирмите кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради заколучно до 30-12-2020 год.

Согласно член 109 став 1 точка 11 од Законот за домување

- Мислење по Предлог – Програмата за изменување и дополнување на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2020 година (месец Септември)
- Мислење по Предлог – Програмата за изменување и дополнување на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2020 година (месец Октомври)

Број 01-29/2

Дата 14-01-2021год

Скопје

Регулаторна комисија за домување

Претседател

Д-р Ракип Малоски