

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
Регулаторна Комисија за Домување



REPUBLIKA E MAQEDONISË SË VERIUT
Komisioni Rregullator për Banim

ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ
ЗА ПЕРИОД ОД 01 ЈАНУАРИ ДО 30 ЈУНИ 2025 ГОДИНА

REPORT

PËR PUNËN E KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM
PËR PERIUDHËN NGA 01 JANARI DERI NË 30 QERSHOR TË VITIT 2025

ЈУЛИ / KORRIK
2025



ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

ЗА ПЕРИОД ОД 01 ЈАНУАРИ ДО 30 ЈУНИ 2025 ГОДИНА

RAPORT

PËR PUNËN E KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM

PËR PERIUDHËN NGA 01 JANAR DERI NË 30 QERSHOR TË VITIT 2025

ЈУЛИ / KORRIK

2025

СОДРЖИНА:

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

PËRMBAJTJA:

- I. HYRJE**
- II. RREGULLATIVA LIGJORE PËR FUNKSIONIMIN E KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM**
 - 1. Statusi
 - 2. Kompetencat
- III. KUSHTET E PUNËS TË KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM**
 - 1. Shërbimi profesional
 - 2. Buxheti
- IV. AKTIVITETE TË REALIZUARA**
 - 1. Pasqyra e aktiviteteve
 - 2. Akte të sjellura

I. ВОВЕД

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

Постојниот состав на Регулаторната комисија за домување е избран со Одлука за именување на Претседател и 1 (еден) член на Регулаторната комисија за домување, донесена од Собранието на Република Северна Македонија под бр.08-3094/1 од 30 јуни 2021 година, и Одлука за именување на 1 (еден) член на Регулаторната комисија за домување, донесена од Собранието на Република Северна Македонија под бр.08-2174/1 од 08 април 2025 година.

На 1 (еден) член на Регулаторната комисија за домување му престана работниот однос поради стекнување со услови за остварување на право на пензија на 16.04.2025 година.

Така што во моментот постојниот состав на Регулаторната комисија за домување е сочинет од 2 (два) членови и Претседател.

Регулаторната комисија за домување, согласно член 110 став 3 од Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013, бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015, бр.31/2016, бр.64/2018) и ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020, бр.150/22 и бр.224/24), е должна најмалку двапати годишно да доставува извештај за своето работење до Собранието на Република Северна Македонија.

I. HYRJE

Komisioni Rregullator për Banim është organ i mëvetsishëm dhe i pavarur në Republikën e Maqedonisë së Veriut, i cili është themeluar më 15.06.2010, me Vendimin për emërimin e Kryetarit dhe anëtarëve të Komisionit Rregullator për Banim, të miratuar nga Kuvendi i Republikës së Maqedonisë me nr.07-2598/1 nga data 15.06.2010, ndërkaq si person juridik është regjistruar në Regjistrin Qendror të Republikës së Maqedonisë më datë 11.01.2010.

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

Një antari anëtar të Komisionit Rregullator për Banim më datë 16.04.2025 iu ndërpre marrëdhënia e punës për shkak të plotësimit të kushteve për realizimin e të drejtës së pensionit.

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

Komisioni Rregullator për Banim, në përputhje me nenin 110 paragrafi 3 të Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e RM" nr.99/2009, nr.57/2010, nr.36/2011, nr.54/2011, nr.13/2012, nr.55/2013, nr.163/2013, nr.42/2014, nr.199/2014, nr.146/2015, nr.31/2016 dhe nr.64/2018) dhe ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.302/2020, nr.150/822, nr.224/24), është i obliguar që së paku dy herë në vit të dorëzojë Raport për punën e tij deri te Kuvendi i Republikës së Maqedonisë së Veriut.

Регулаторната комисија за домување до Собранието на Република Северна Македонија од своето постоење до сега има континуирано поднесувано Извештаи за своето работење, согласно Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013, бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015, бр.31/2016, бр.64/2018) и ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020, бр.150/22 и бр.224/24).

Овој Извештај на Регулаторната комисија за домување е **дваесет и девети** по ред и се однесува за периодот од 01.01.2025 година до 30.06.2025 година.

Во Извештајот што се доставува, е содржан сублимат на работењето на Регулаторната комисија за домување во период 01 јануари 2025 година до 30 јуни 2025 година.

Документот нуди нумерички и споредбени показатели за делувањето на Регулаторната комисија за домување и имплементацијата на Законот за домување, односно овој Извештај го прикажува отворено, објективно и аргументирано целокупното работење на Регулаторната комисија за домување за овој период. За подобар преглед за работата Извештајот содржи соодветен број на графикони и табели.

Со почит,

Komisioni Rregullator për Banim deri te Kuvendi i Republikës së Maqedonisë së Veriut që nga ekzistenca e tij e deri më tani ka dorëzuar vazhdimisht Raporte për punën e tij, në përputhje me Ligjin për Banim ("Gazeta Zyrtare e RM" nr.99/2009, nr.57/2010, nr.36/2011, nr.54/2011, nr.13/2012, nr.55/2013, nr.163/2013 nr.42/2014, nr.199/2014, nr.146/2015, nr.31/2016 dhe nr.64/2018) dhe ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.302/2020, nr.150/822, nr.224/24).

Ky Raport i Komisionit Rregullator për Banim është i **njëzetë e nënti** me radhë dhe i referohet periudhës nga data 01.01.2025 deri më datë 30.06.2025.

Në Raportin që dorëzohet, është përmbajtja e një përmbledhje të punës së Komisionit Rregullator për Banim për periudhën nga 1 janari 2025 deri më 30 qershor të vitit 2025.

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

Me respekt,

Регулаторна комисија за домување Komisioni Rregullator për Banim

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

II. ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА ЗА ФУНКЦИОНИРАЊЕ НА РЕГУЛАТОРНАТА КОМИСИЈА ЗА ДОМУВАЊЕ

1 Статус

Согласно Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013, бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015, бр.31/2016, бр.64/2018) и ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020, бр.150/22 и бр.224/24), и согласно утврдената политика со Стратегијата за домување на Република Северна Македонија, Регулаторната комисија за домување се основа заради обезбедување на долгорочен, стандардизиран и хармоничен развој на домувањето, согласно со современите стандарди за квалитетен живот, заштита на животната средина и природата, обезбедување и заштита на конкурентен пазар на станови врз начелата на објективност, транспарентност и недискриминираност.

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

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

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

II. RREGULLATIVA LIGJORE PËR FUNKSIONIMIN E KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM

1 Statusi

Нë përputhje me Ligjin për Banim ("Gazeta Zyrtare e RM" nr.99/2009, nr.57/2010, nr.36/2011, nr.54/2011, nr.13/2012, nr.55/2013, nr.163/2013, nr.42/2014, nr.199/2014, nr.146/2015, nr.31/2016 dhe nr.64/2018) dhe ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.302/2020, nr.150/822, nr.224/24), dhe në përputhje me politikën e përcaktuar me Strategjinë për Banim të Republikës së Maqedonisë së Veriut, Komisioni Rregullator për Banim është themeluar me qëllim të sigurimit të zhvillimit afatgjatë, të standardizuar dhe harmonik të banimit, në përputhje me standardet bashkëkohore për cilësinë e jetës, mbrojtjen e mjedisit dhe natyrës, sigurimin dhe mbrojtjen e një tregu konkurrues të banesave bazuar mbi parimet e objektivitetit, transparencës dhe mosdiskriminimit.

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

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

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

2 Надлежности

Регулаторната комисија ги има следните надлежности:

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

2 Kompetencat

Komisioni Rregullator për Banim i ka këto kompetenca:

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

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.

kompetente për marrjen e masave në përputhje me kompetencën e tyre dhe në procedurën e përcaktuar me ligj ndaj subjekteve që kryejnë veprimtari në kundërshtim me këtë ligj;

10. Kryen kontrole periodike të menaxherëve për përmbushjen e kushteve në bazë të të cilave u është dhënë Licenca;
11. Organizon takime për t'u njohur me risitë në rregulloret në fushën e banimit dhe jep udhëzime në lidhje me kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të ndërtesave të banimit.
12. Jep mendim për Strategjinë për Banim dhe programet vjetore nga neni 99 paragrafi (1) pika 2 dhe neni 100 paragrafi (1) nga Ligji për banim.

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 во овој извештаен период доби согласност и на Правилник за изменување на Правилникот за

III. KUSHTET E PUNËS TË KOMISIONIT RREGULLATOR PËR BANIM

1 Shërbimi profesional

Në bazë të Statutit, Komisioni Rregullator për Banim ka Shërbimin Profesional për kryerjen e detyrave profesionale, administrative dhe punë të tjera nga kompetencat e Komisionit Rregullator për Banim.

Në përputhje me ndryshimet dhe plotësimet e Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e RM" nr.42/2014), të punësuarit e Komisionit Rregullator për Banim që kryejnë punë administrative kanë statusin e nëpunësit administrativ.

Komisioni Rregullator për Banim ka marrë pëlqimin me shkrim për Rregulloren për strukturën organizative të Komisionit Rregullator për Banim dhe Rregulloren për sistematzimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim nga Ministria e Shoqërisë Informative dhe Administratës në përputhje me rregulloret ligjore në këtë periudhë raportuese ka marrë miratimin edhe për Rregulloren për ndryshimin e Rregullores për

систематизација на работни места во Регулаторна комисија за домување број: Бр.0204-251/2 од 17.05.2016 година, и Правилник за изменување и дополнување на Правилникот за систематизација на работни места во Регулаторна комисија за домување број: Бр.01-654/1 од 28.11.2023 година.

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

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

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

2. Буџет

Согласно Законот за домување ("Службен весник на РМ" бр.99/2009, бр.57/2010, бр.36/2011, бр.54/2011, бр.13/2012, бр.55/2013, бр.163/2013 бр.42/2014, бр.199/2014, бр.146/2015, бр.31/2016 и бр.64/2018) и и ("Службен весник на Република Северна Македонија" бр.302/2020, бр.150/22 и бр.224/24), Регулаторната комисија за домување се финансира од Буџетот на Република Северна Македонија, од приходи остварени од вршење на работите од својата надлежност и од средства утврдени со други прописи и донации.

Во Буџетот на Република Северна Македонија за 2025 година за Регулаторната комисија за домување се одобрени финансиски средства во висина од 11.498.000,00 денари. Од страна на Министерство за финансии се намалени 25.000.00 денари на ставка 480 купување опрема и машини така што износот на

sistemizimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim nr.0204-251/2 datë 17.05.2016 dhe Rregulloren për ndryshimin dhe plotësimin e Rregullores për sistemizimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim nr.01-654/1 nga data 28.11.2023.

Sipas Rregullores për sistemizimin e vendeve të punës në Komisionin Rregullator për Banim, është paraparë të punësohen nëntë zyrtarë administrativë dhe një person ndihmës – teknik.

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

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

2. Buxheti

Sipas Ligjit për Banim ("Gazeta Zyrtare e RM" nr.99/2009, nr.57/2010, nr.36/2011, nr.54/2011, nr.13/2012, nr.55/2013, nr.163/2013 nr.42/2014, nr.199/2014, nr.146/2015, nr.31/2016 dhe nr.64/2018) dhe ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr.302/2020.....), Komisioni Rregullator për Banim financohet nga Buxheti i Republikës së Maqedonisë së Veriut, nga të hyrat nga kryerja e punëve në kompetencë të tij dhe nga mjetet e përcaktuara me rregullore dhe donacione të tjera.

Në Buxhetin e Republikës së Maqedonisë së Veriut për vitin 2025 për Komisionin Rregullator për Banim janë miratuar mjete financiare në vlerë prej 11.498.000,00 denarë. Nga ana e Ministrisë së Financave janë zvogluar 25.000,00 denarë në zërin 480 – blerje të pajisjeve dhe makinerive, kështu që shuma e llogarisë së

истата сметка изнесува 11.473.000,00 денари од кои заклучно со 01 јули 2025 година, Од одобрените буџетски средства, според нивната намена, се искористени 5.516.790,00 денари за потребите на Регулаторната комисија за домување или 48.08% и тоа:

njejtë është 11.473.000,00 denarë nga të cilat përfundimisht me datën 01.07.2025, nga mjetet e miratuara buxhetore, sipas qëllimit të tyre, 5.516.790,00 denarë janë shfrytëzuar për nevojat e Komisionit Rregullator për Banim ose 48,08%, përkatësisht:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ставка 401 - основни плати: од вкупно 6.982.000,00 денари реализирани се 3.155.151,00 или 45.19%; | <ul style="list-style-type: none"> • Зëри 401 - paga bazë: nga gjithsej 6.982.000,00 denarë janë realizuar 3.155.151,00 denarë ose 45,19%; |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ставка 402 - придонеси за социјално осигурување: од вкупно 2.609.000,00 денари, реализирани се 1.227.012,00 денари или 47.03%; | <ul style="list-style-type: none"> • Зëри 402 - kontribute për sigurime sociale: nga gjithsej 2.609.000,00 denarë, janë realizuar 1.227.012,00 denarë ose 47,03%; |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ставка 404 – Надоместоци: од вкупно 98.000,00 денари реализирани се 53.493,00 денари или 54.58% | <ul style="list-style-type: none"> • Зëри 404 – kompensime: nga gjithsej 98.000,00 denarë janë realizuar 53.493,00 denarë ose 54,58%; |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ставка 420 патни и дневни расходи: од вкупно 166.000,00 денари, реализирани се 162.192,00 денари или 97.71%; | <ul style="list-style-type: none"> • Зëри 420 - Shpenzime udhëtimi dhe ditore: nga gjithsej 166.000,00 denarë, janë realizuar 162.192,00 denarë ose 97,71%; |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ставка 421 - комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 700.000,00 денари, реализирани се 363.683,00 денари или 51.95%; | <ul style="list-style-type: none"> • Зëри 421 - për shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport: nga gjithsej 700.000,00 denarë janë realizuar 363.683,00 denarë ose 51,95%; |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ставка 423 - материјали и ситен инвентар: од вкупно 80.000,00 денари, реализирани се 56.317,00 денари или 70.40%; | <ul style="list-style-type: none"> • Зëри 423 – për materiale dhe inventar të imët: nga gjithsej 80.000,00 denarë janë realizuar 56.317,00 denarë ose 70,40%; |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ставка 424 - поправки и тековно одржување: од вкупно 60.000,00 денари, реализирани се 58.292,00 денари или 97.15%; | <ul style="list-style-type: none"> • Зëри 424 - riparime dhe mirëmbajtje të vazhdueshme: nga gjithsej 60.000,00 denarë janë realizuar 58.292,00 denarë ose 97,15%; |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ставка 425 - договорни услуги: од вкупно 450.000,00 денари, реализирани се 262.748,00 денари или 58.39%; | <ul style="list-style-type: none"> • Зëри 425 - Shërbime kontraktuale: nga gjithsej 450.000,00 denarë janë realizuar 262.748,00 denarë ose 58,39%; |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ставка 426 - други тековни расходи: од вкупно 80.000,00 денари, реализирани се 72.796,00 денари или 91.00%; | <ul style="list-style-type: none"> • Зëри 426 - Shpenzime tjera rrjedhëse: nga gjithsej 80.000,00 denarë janë realizuar 72.796,00 denarë ose 91,00%; |

- Ставка 464 – разни трансфери: од вкупно 90.000,00 денари, реализирани се 86.106,00 денари или 95.67%
 - Ставка 480 купување опрема и машини: од вкупно 58.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари, или 0.00%;
 - Ставка 485 вложување на нефинансиски средства: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 19.000,00 денари или 19%;
- Процентот на реализирани средства заклучно со 01 јули 2025 година е 48.08%.
- Зëри 464 – transfere të ndryshme: nga gjithsej 90.000,00 denarë janë realizuar 86.106,00 denarë ose 95,67%;
 - Зëри 480 - blerje e pajisjeve dhe makinerive: nga gjithsej 58.000,00 denarë janë realizuar 0,00 denarë ose 0,00%;
 - Зëри 485 – investim i mjeteve jofinanciare: nga gjithsej 100.000,00 denarë janë realizuar 19.000,00 denarë ose 19,00%;
- Përqindja e mjeteve të realizuara përfundimisht me 01 korrik 2025 është 48,08%.

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

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

Р.бр. Nr. Rend	Опис на деловите на буџетот <i>Përshkrimi i pjesëve të buxhetit</i>	Број на ставка <i>Numri i zërit</i>	Вкупно одобрени средства <i>Gjithsej mjete të miratuara</i>	Реализирани <i>Të realizuara</i>	% Реализи рани <i>Të realizuar</i>	% Остаток <i>Mbetja</i>
	Вкупно одобрен буџет <i>Gjithsej buxhet i miratuar</i>		11.473.000,00	5.516.790,00	48.08%	51.92%
1.	Основни плати <i>Rroga bazë</i>	401	6 982 000,00	3 155 151,00	45.19%	54.81%
2.	Придонеси за социјално осигурување <i>Kontribute për sigurime sociale</i>	402	2 609 000,00	1 227 012,00	47.03%	52.97%
3.	Надоместоци <i>Kompensime</i>	404	98 000,00	53 493,00	54.58%	45.42%
4.	Патни и дневни расходи <i>Shpezime udhëtimi dhe ditore</i>	420	166 000,00	162 192,00	97.71%	2.29%
5.	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт <i>Shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport</i>	421	700 000,00	363 683,00	51.95%	48.05%
6.	Материјали и ситен инвентар <i>Materijale dhe inventar i imët</i>	423	80 000,00	56 317,00	70.40%	29.60%
7.	Поправки и тековно одржување <i>Riparime dhe mirëmbajtje e vazhdueshme</i>	424	60 000,00	58 292,00	97.15%	2.85%
8.	Договорни услуги <i>Shërbime kontraktuale</i>	425	450 000,00	262 748,00	58.39%	41.61%
9.	Други тековни расходи <i>Shërbime tjera rrjedhëse</i>	426	80 000,00	72 796,00	91.00%	9.00%
10.	Разни трансфери <i>Transfere te ndryshme</i>	464	90 000,00	86 106,00	95.67%	4.33%
11.	Купување на опрема и машини <i>Blerje e pajisjeve dhe maqinerive</i>	480	58 000,00	0,00	0.00%	100.0%
12.	Вложување на нефинансиски средства <i>Investim i mjeteve jofinanciare</i>	485	100 000,00	19 000,00	19.00%	81.00%
	Вкупно <i>Gjithësej</i>		11.473.000,00	5.516.790,00	48.08%	51.92%

Во Буџетот на Република Северна Македонија до 2025 година за Регулаторната комисија за домување на приходната сметка одобрени се средства во висина од 1.000.000,00 денари. Во периодот од 01.01.2025 година до 30.06.2025 година, од страна на Министерство за финансии се намалени 5.250,00 денари на ставка 480 купување опрема и машини така што износот на истата сметка изнесува 994.750,00 денари од кои заклучно со 01 јули 2025 година, реализирани средства се во износ од 88.740,00 денари.

Процентот на реализирани средства заклучно со 30 јуни 2025 година е 8.92%. (табела 2)

- Ставка 420 - за патни и дневни расходи: од вкупно 150.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 421 - за комунални услуги, греење, комуникација и транспорт: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 423 за материјали и ситен инвентар: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 424 поправки и тековно одржување: од вкупно 185.000,00 денари, реализирани се 17.700,00 денари или 9.57%;
- Ставка 425 договорни услуги: од вкупно 180.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Ставка 426 други тековни расходи: од вкупно 100.000,00 денари, реализирани се 30.000,00 денари или 30.00%;
- Ставка 480 купување на опрема и машини: од вкупно 29.750,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;

Në Buxhetin e Republikës së Maqedonisë së Veriut deri në vitin 2025 për Komisionin Rregullator për Banim në llogarinë e të hyrave janë miratuar mjete në vlerë prej 1.000.000,00 denarë. Në periudhën nga 01.01.2025 deri 30.06.2025 të cilat nga ana e Ministrisë së Financave janë zvogluar për 5.250,00 denarë në zërin 480 – blerje të pajisjeve dhe maqinerive, kështu që llogaria e njejtë është 994.750,00 denarë nga të cilat deri më 01 qershor 2025 mjetet e realizuara janë në shumë prej 88.740,00 denarë.

Përqindja e mjeteve të realizuara përfundimisht me datën 30 qershor 2025 është 8,92%. (tabela 2)

- Zëri 420 - Shpenzime udhëtimi dhe ditore: nga gjithsej 150.000,00 denarë, janë realizuar 0,00 denarë ose 0%;
- Zëri 421 - për shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport: nga gjithsej 100.000,00 denarë janë të realizuara 0,00 denarë ose 0%;
- Zëri 423 - për materiale dhe inventar të imët: nga gjithsej 100.000,00 denarë, janë realizuar 0,00 denarë ose 0%;
- Zëri 424 - riparime dhe mirëmbajtje të vazhdueshme: nga gjithsej 185.000,00 denarë janë realizuar 17.700,00 denarë ose 9,57%;
- Zëri 425 - Shërbime kontraktuale: nga gjithsej 180.000,00 denarë janë të realizuara 0,00 denarë ose 0%;
- Zëri 426 - Shpenzime tjera rrjedhëse: nga gjithsej 100.000,00 denarë janë të realizuara 30.000,00 denarë ose 30,00%;
- Zëri 480 - blerje e pajisjeve dhe makinerive: nga gjithsej 29.750,00 denarë janë realizuar 0,00 denarë ose 0%;

- Ставка 483 купување на мебел: од вкупно 120.000,00 денари, реализирани се 41.040,00 денари или 34.20%;
- Ставка 485 вложување на нефинансиски средства: од вкупно 30.000,00 денари, реализирани се 0,00 денари или 0%;
- Зëри 483 - блерје е мобилјеve: nga gjithsej 120.000,00 denarë janë realizuar 41.040,00 denarë ose 34,20%;
- Зëри 485 - investime në mjete jofinanciare: nga gjithësej 30.000,00 denarë janë të realizuara 0.00 denarë ose 0%;

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

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

Р.бр. Nr. Rend	Опис на деловите на буџетот <i>Përshkrimi i pjesëve të buxhetit</i>	Број на ставка <i>Numri i zërit</i>	Вкупно одобрени средства <i>Gjithsej mjete të miratuara</i>	Реализиран и <i>Të realizuara</i>	% Реализир ани <i>Të realizuar</i>	% Остаток <i>Mbetja</i>
	Вкупно одобрен буџет <i>Gjithsej buxhet i miratuar</i>		994 750,00	88 740,00	8.92%	91.08%
1.	Патни и дневни расходи <i>Shpezime udhëtimi dhe ditore</i>	420	150.000,00	0,00	0.00%	100.00%
2	Комунални услуги, греење, комуникација и транспорт <i>Shërbime komunale, ngrohje, komunikim dhe transport</i>	421	100 000,00	0,00	0.00%	100.00%
3.	Материјали и ситен инвентар <i>Materijale dhe inventar i imët</i>	423	100.000,00	0,00	0.00%	100.00%
4.	Поправки и тековно одржување <i>Riparime dhe mirëmbajtje e vazhdueshme</i>	424	185 000,00	17 700,00	9.57%	90.43%
5.	Договорни услуги <i>Shërbime kontraktuale</i>	425	180 000,00	0,00	0.00%	100.00%
6.	Други тековни расходи <i>Shërbime tjera rrjedhëse</i>	426	100 000,00	30 000,00	30.00%	70.00%
7.	Купување на опрема и машини <i>Blerje e pajisjeve dhe maqinerive</i>	480	29 750,00	0,00	0.00%	100.00%
8.	Купување мебел <i>Blerja e mobiljeve</i>	483	120 000,00	41 040,00	34.20%	65.80%
9.	Вложување на нефинасиски средства <i>Investim i mjeteve jofinanciare</i>	485	30 000,00	0,00	0.00%	100.00%
	Вкупно <i>Gjithësej</i>		994 750,00	88 740,00	8.92%	91.08%

IV. РЕАЛИЗИРАНИ АКТИВНОСТИ

1. Преглед на активности

1.1 Во периодот од 01 јануари до 30 јуни 2025 година, Регулаторната комисија за домување одржа **14 (четиринаесет)** редовни и повеќе консултативни седници.

Во периодот за кој се однесува овој Извештај до Регулаторната комисија за домување пристигнаа **320 (триста и дваесет)** барања за посредување во спорови меѓу управители, претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови и барања за мислење. Од нив **130 (сто и триесет)** беа доставени како писмени барања за кои Регулаторната комисија за домување предложи соодветни мерки и истите им ги достави на инволвираните странки и се произнесе со соодветни мислења за примена на одредби од Законот за домување. Предметите кои беа доставени по електронски пат, преку веб страната на Регулаторна комисија за домување, од страна на Претседателот на комисијата и административните службеници во комисија, согласно делокругот и на нивните работни обврски и задачи, беа одговорени и предложени соодветни мерки, и истите им беа доставени на инволвираните странки.

1.2 Активности на Регулаторната комисија за домување во периодот од 01 јануари до 30 јуни 2025 година:

- Издадена е **1 (една)** Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** право лице за продолжување на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесени Решенија на **3 (три)** правни лица за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

IV. АКТИВИТЕТЕ ТЌ РЕАЛИЗУАРА

1. Pasqyra e aktiviteteve

1.1. Në periudhën nga 01 janari deri 30 qershor të vitit 2025, Komisioni Rregullator për Banim ka mbajtur **14 (katërbëdhjetë)** seanca të rregullta dhe më shumë seanca konsultative.

Në periudhën që mbulon ky raport, Komisioni Rregullator për Banim ka pranuar **320 (tre qind e njëzet)** kërkesa për ndërmjetësim në kontestet ndërmjet menaxherëve, kryetarëve të bashkësive të pronarëve dhe pronarëve të pjesëve të veçanta dhe kërkesa për mendim. Prej tyre, **130 (një qind e tredhjetë)** janë dorëzuar si kërkesa me shkrim për të cilat Komisioni Rregullator për Banim ka propozuar masat përkatëse dhe të njejtat ua ka dorëzuar palëve të përfshira dhe ka dhënë mendime përkatëse për zbatimin e dispozitave të Ligjit për Banim. Lëndët të cilat janë dorëzuar në rrugë elektronike, përmes faqes së internetit të Komisionit Rregullator për Banim, nga ana e Kryetarit të Komisionit dhe nëpunësit administrativë në komision, sipas fushëveprimit dhe detyrimeve dhe detyrave të tyre, u janë përgjigjur dhe kanë propozuar masat përkatëse dhe të njejtat u janë dorëzuar palëve të përfshira.

1.2. Aktivitetet e Komisionit Rregullator për Banim në periudhën nga 01 janari deri 30 qershor të vitit 2025:

- Janë lëshuar **1 (një)** Licencë për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit;
- Miratoi Aktvendim për **1 (një)** person juridik për vazhdimin e Licencës për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit
- Miratoi Aktvendim për **3 (tre)** persona juridik për tërheqjen e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;

- Вратена Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради од **1 (едно)** правно лице;
- На **1 (едно)** правно лице истечен е рокот на важност на Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради
- **1 (një)** person juridik e ktheu Licencën për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- **1 (një)** personi juridik i ka skaduar afati i vlefshmërisë së Licencave të Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore.

Заклучно со 30.06.2025г. со дејноста управување со станбени згради активно се занимаваат **67 (шеесет и седум)** правни лица. (Графикон 1)

Përfundimisht me datën 30.06.2025 me veprimtarinë e menaxhimit të objekteve banesore aktivisht merren **67 (gjashtëdhjetë e shtatë)** persona juridik. (Grafikoni 1)

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

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

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

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

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

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

1.6 Во периодот од 2010 година до јуни 2025 година Регулаторната комисија за домување има донесено:

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

- Поради неисполнување на услови, донесени се вкупно **36 (триесет и шест)** Решенија за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради.
- Од вкупниот број на одземени Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, **36 (триесет и шест)** се правосилни.
- Për shkak të mosplotësimit të kushteve, janë miratuar gjithsej **36 (tridhjetë e gjashtë)** Aktvendime për heqjen e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore.
- Nga numri i përgjithshëm i Licencave të tërhequra për Menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, **36 (tridhjetë e gjashtë)** janë fuqiplota.

- Вкупно **19 (деветнаесет)** правни лица имаат вратено лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради поради необавување на дејноста.
- На **13 (тринаесет)** правни лица е изминат рокот на важност на лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради.
- **1 (едно)** правно лице е во ликвидација.
- Gjithsej **19 (nëntëmbëdhjetë)** persona juridikë kanë kthyer Licencën e menaxherit për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve banesore për shkak të moskryerjes së veprimtarisë.
- Për **13 (trembëdhjetë)** persona juridikë ka skaduar afati i vlefshmërisë së Licencës së menaxherit për ushtrimin e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit.
- **1 (një)** person juridik është në likuidim.

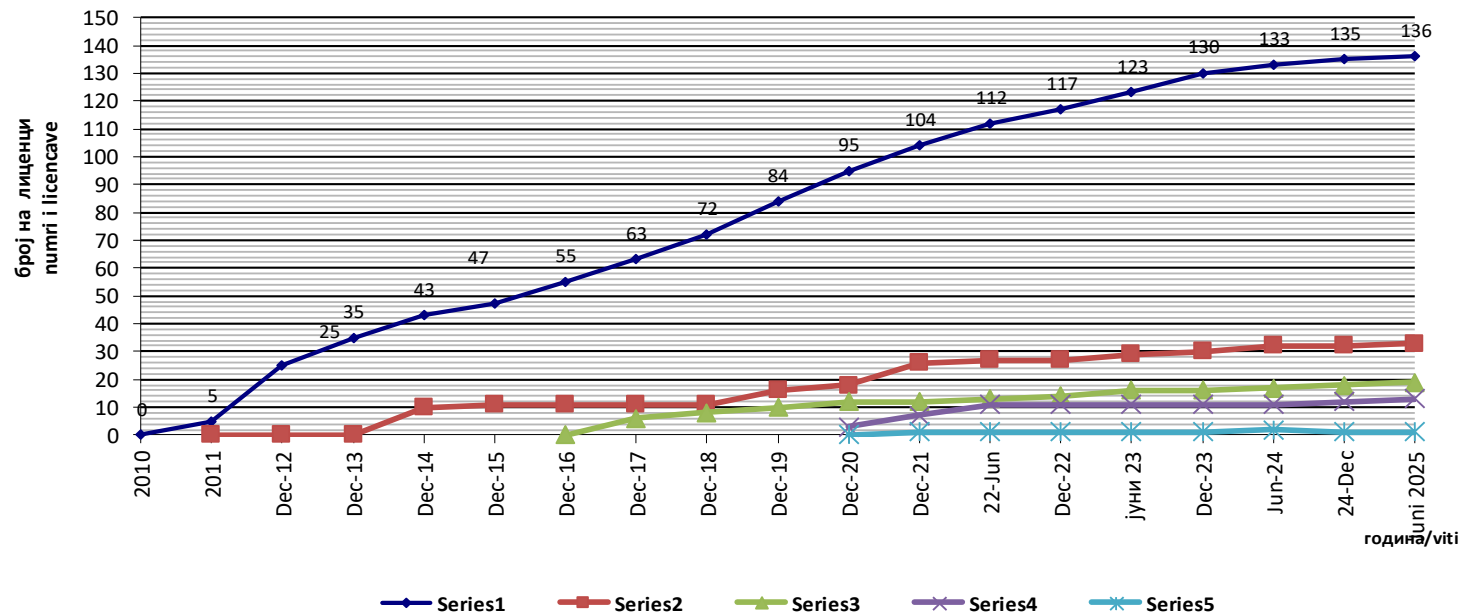
(графикон 1).

(графикони 1).

Значи, од вкупно **136 (стотриесет и шест)** правни лица од 2010 година до денес, во моментот во регистарот кој што го води Регулаторната комисија за домување активни се **67 (шеесет и седум)** правни лица (графикон 2).

Pra, nga gjithsej **136 (një qind e tridhjetë e gjashtë)** persona juridik nga viti 2010 deri sot, në këto momente në Regjistrin që e mban Komisioni Rregullator për Banim aktive janë **67 (gjashtëdhjetë e shtatë)** persona juridik (графикони 2).

Издадени, одземени, вратени и лиценци со изминат рок за управители
 Licenca të lëshuara, të tërhequra, të kthyer dhe me afat të kaluar



Графикон 1 / Grafikoni 1

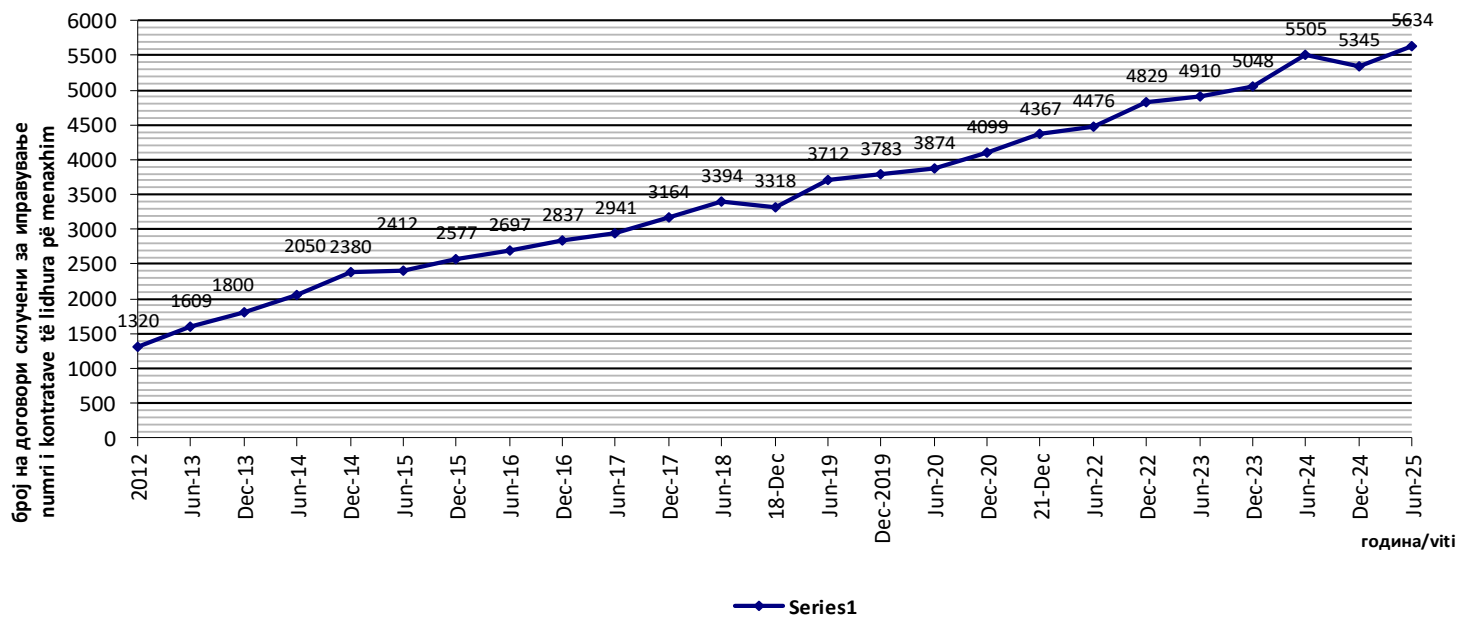


Графикон 2 / Grafikoni 2

1.7 Во последните шест месеци има значително зголемување на бројот на станбени згради кои се управувани од лиценцираните управители и нивниот број сега изнесува **5.634 (пет илјади шестотини триесет и четири) (графикон 3)**, договори за вршење на управувачки услуги со вкупно **134 437 (сто триесет и четири илјади и четиристотини триесет и седум)** посебни делови односно станови и деловни простории. Забележан е незначителен пад на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории, за разлика од второ полугодие во 2024 година кога тој број изнесуваше **5.345 (пет илјади триста четириесет и пет)**, договори за вршење на управувачки услуги со вкупно **136 063 (стотриесет и шест илјади и шеесет и три)** посебни делови односно станови и деловни простории **(графикон 4)**. Што значи дека има незначително намалување на бројот на посебни делови односно станови и деловни простории кои се управувани од страна на лиценцирани управители. Постои тенденција на зголемување на Заедници на сопственици на посебни делови како и зголемување на бројот на ангажирање на управители.

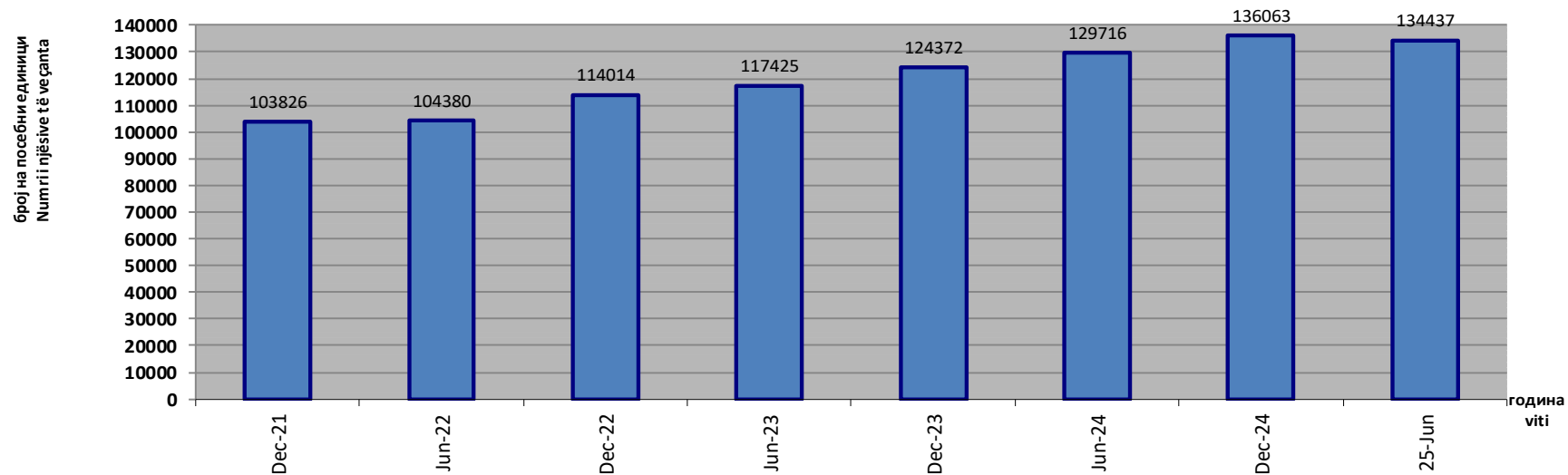
1.7. Në gjashtë muajt e fundit është shënuar një ngritje të kosiderueshme të numrit të objekteve banesore që administrohen nga menaxherë të licencuar dhe numri i tyre tani është **5.634 (pesë mijë e gjashtë qind e tridhjetë e katër) (grafikoni 3)**, me një total prej **134 437 (njëqind e tridhjetë e katër mijë e katër qind e tridhjetë e gjashtë)** njësi të veçanta, gjegjësisht, banesa dhe lokale afariste. Gjithashtu, është vërejtur zvoglim i vogël në numrin e pjesëve të veçanta, pra banesave dhe objekteve afariste, në ndryshim nga gjashtëmujori i dytë i vitit 2024, kur ky numër ishte **5.345 (pesë mijë e tre qind e dyzet e pesë)** ndërtesa banesore, me gjithsej **136 063 (njëqind e tridhjetë e gjashtë mijë e gjashtëdhjetë e tre)** pjesë të veçanta gjegjësisht, banesa dhe lokale afariste (grafikoni 4). Që do të thotë se ka një rënje të pandjeshme të numrit të pjesëve të veçanta, gjegjësisht banesave dhe lokaleve afariste që menaxhohen nga menaxherët e licencuar. Ekziston një tendencë për të rritur numrin e bashkësive të pronarëve të pjesëve të veçanta dhe për të rritur numrin e angazhimit të menaxherëve të licencuar.

**СТАНБЕНИ ЗГРАДИ УПРАВУВАНИ ОД ЛИЦЕНЦИРАНИ УПРАВИТЕЛИ
 NDËRTESTA BANIMI TË MENAXHUARA NGA MENAXHERËT E LICENCUAR**

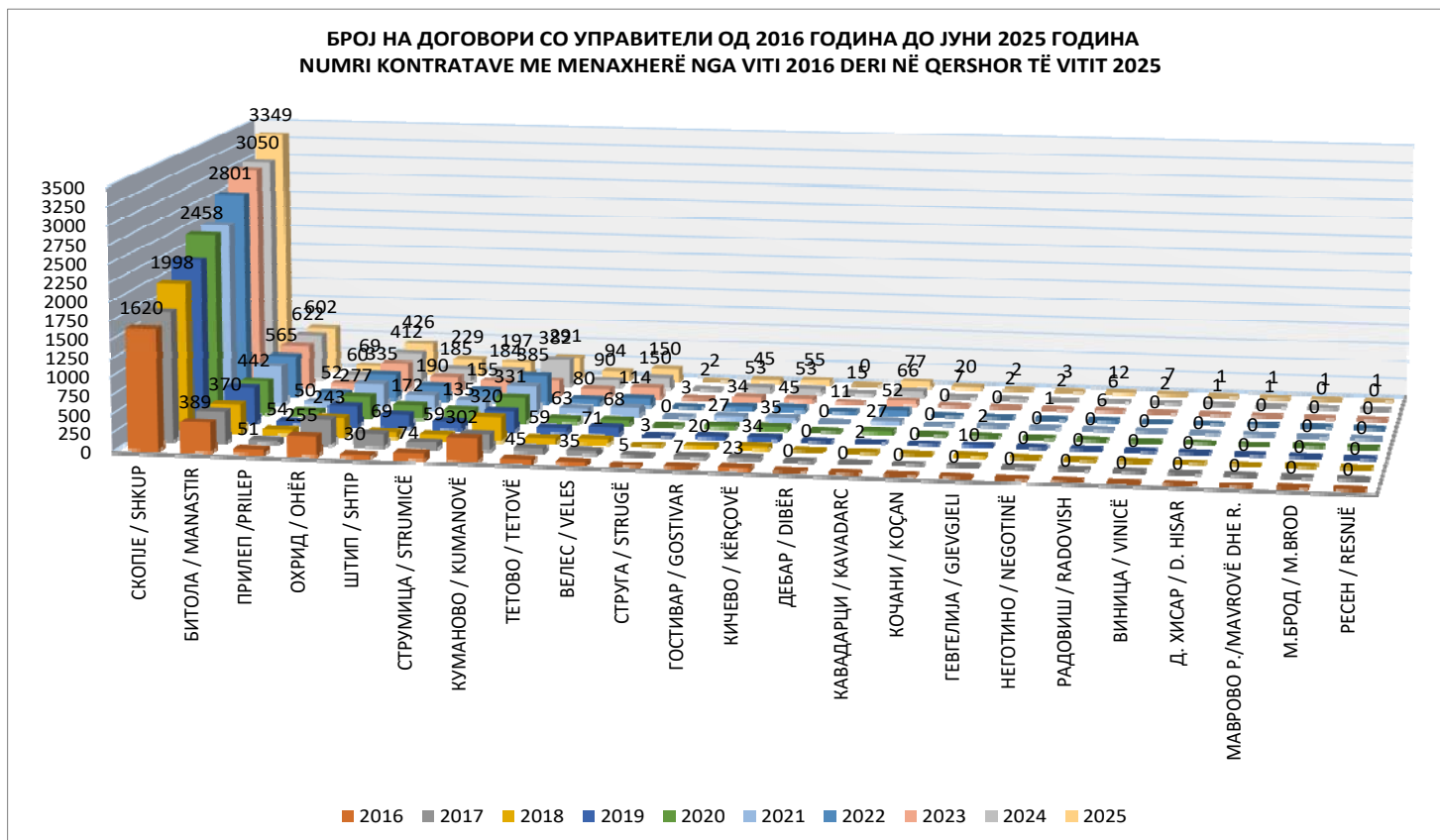


Графикон 3 / Grafikoni 3

**Посебни единици управувани од лиценцирани управители
 Njësi të veçanta të menaxhuara nga menaxherë të licencuar**



Графикон 4 / Grafikoni 4



Графикон 5 / Grafikoni 5

1.8. Како што се гледа од **графикон број 5**, лиценцираните управители имаат склучено договори за управувачки услуги само во **22 (дваесет и два)** градови, па од овие причини реални се очекувањата интересот на правните субјекти за добивање на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради да продолжи и во наредниот период.

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

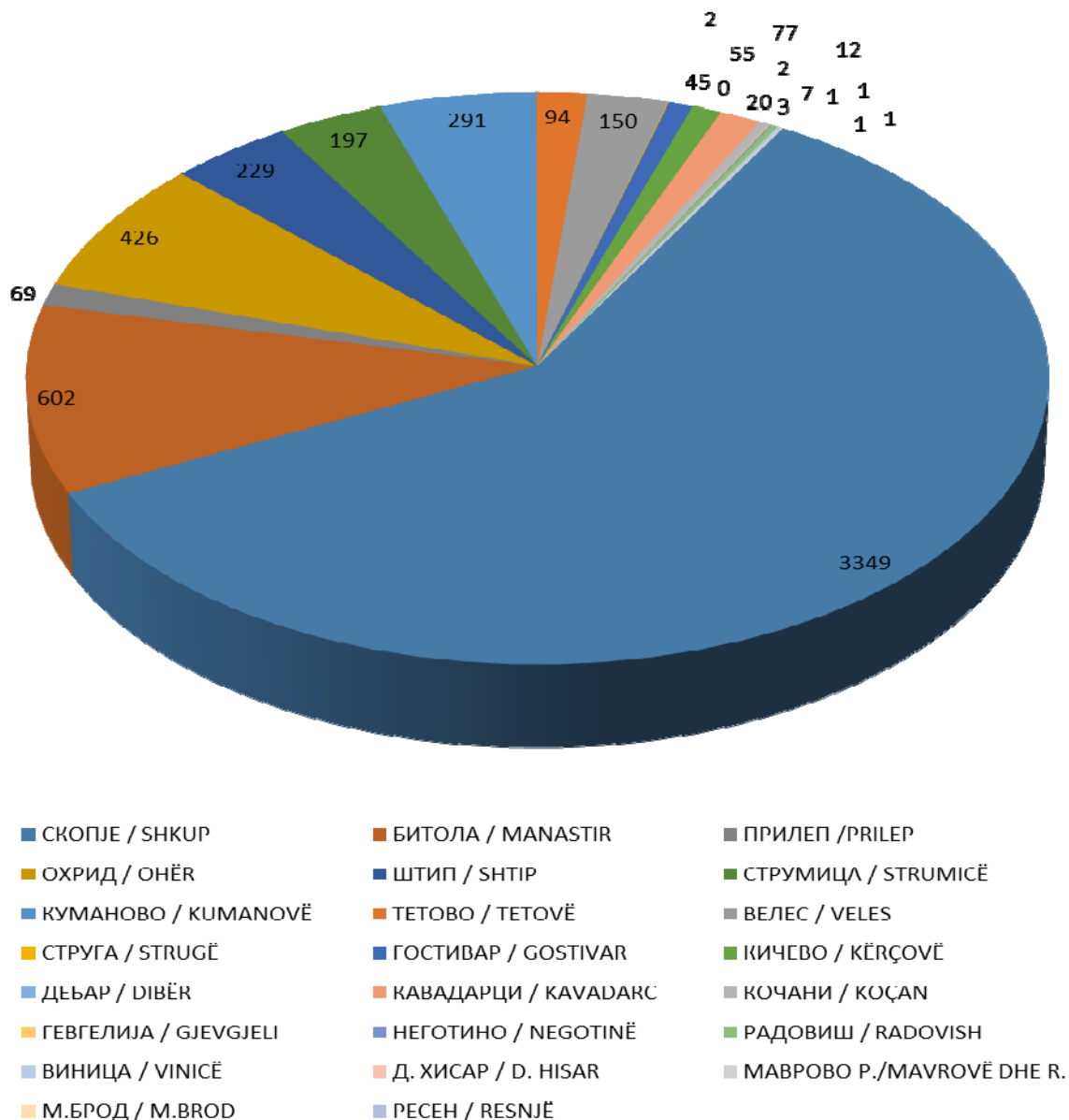
1.9. Заклучно со јуни 2025 година, прегледот на бројот на склучени договори за управувачки услуги со лиценцирани управители по градови е дадена во **графикон 6**. Забележително е тоа што најголем број на склучени договори има во Скопје, Битола, Куманово, Струмица, Штип и Охрид.

1.8. Siç shihet nga **grafikoni numër 5**, menaxherët e licencuar kanë lidhur kontrata për shërbime menaxhimi vetëm në **22 (njëzet e dy)** qytete, ndaj për këto arsye reale janë pritshmëritë e interesit të subjekteve juridike për marrjen e licencave për menaxher për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të ndërtesave të banimit janë reale për të vazhduar edhe në periudhën e ardhshme.

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

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

Број на склучени договори за управувачки услуги со лиценцирани управители по градови заклучно со 30 Јуни 2025 г.
Numri i kontratave të lidhura për shërbime menaxheriale me menaxherë të licencuar nëpër qytete përfundimisht deri në qershor të vitit 2025



Графикон 6 / Grafikoni 6

1.10. Во периодот од 01 јануари до 30 јуни 2025 година, забележан е благ пораст на бројот на регистрирани заедници на сопственици. Според податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец јуни 2025 година има регистрирано вкупно **2.522 (две илјади петстотинидваесет и две) (графикон 7)** заедници на сопственици, во споредба со податоците добиени од Централниот регистар на Република Северна Македонија, до средината на месец декември 2024 година, кога тој број изнесуваше **2.485 (две илјади четиристотини осумдесет и пет)** заедници на сопственици, имено бројот на активни заедници на сопственици во овој извештаен период е зголемен за **37 (триесет и седум)** заедници.

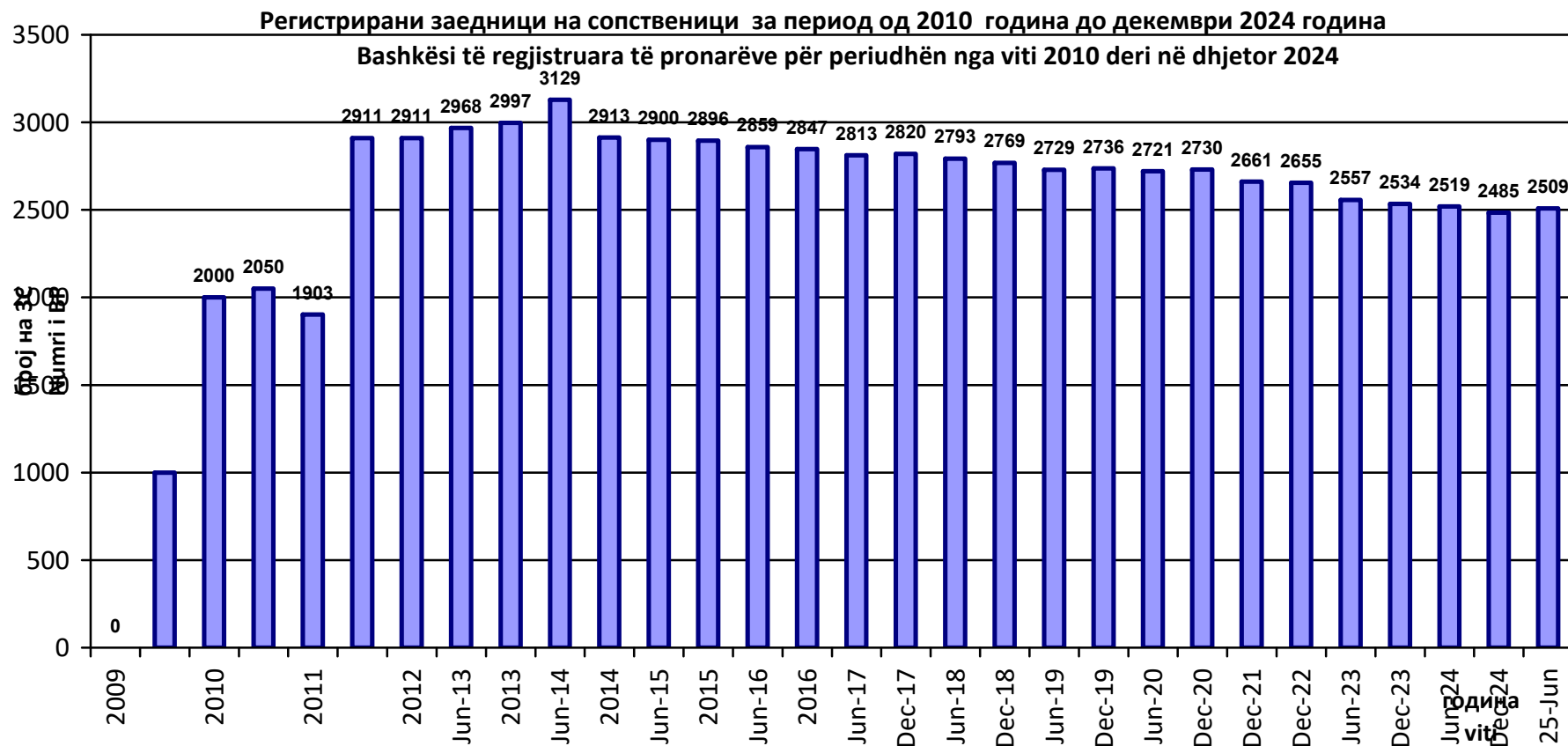
Погоре наведените податоци се доказ дека интересот на граѓаните за примена на ордедбите од Законот за домување се зголемува, што е показател дека интересот кај граѓаните е зголемен или се чувствуваат благодетите кои се добиваат од истиот закон, односно покралитетен живот.

Бројот на вкупно згаснати заедници на сопственици во период од 2010 година до месец јуни 2025 година, изнесува **1 309 (илјада триста и девет)** заедници. Како и во претходниот период најголем број од станбените згради кои ги згаснале заедниците на сопственици, имаат донесено одлука за ангажирање на лиценциран управител, па се очекува овој тренд да продолжи и во иднина.

1.10 Në periudhën nga 1 janari deri më 30 qershor të vitit 2025, është vërejtur një ngritje e vogël e numrit të bashkësive të regjistruara të pronarëve. Sipas të dhënave të marra nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut, deri në mesin e muajit qershor të vitit 2025 janë regjistruar gjithsej **2.522 (dy mijë e pesë qind e njëzet e dy) (grafikoni 7)** bashkësi të pronarëve, në krahasim me të dhënat e marra nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut deri në mesin e muajit dhjetor të vitit 2024, kur ky numër ishte **2.485 (dy mijë e katër qind e tetëdhjetë e pesë)** bashkësi të pronarëve, respektivisht numri bashkësive të pronarëve të fshirë në këtë periudhë raportuese është rritur për **37 (tridhjetë e katër)** bashkësi.

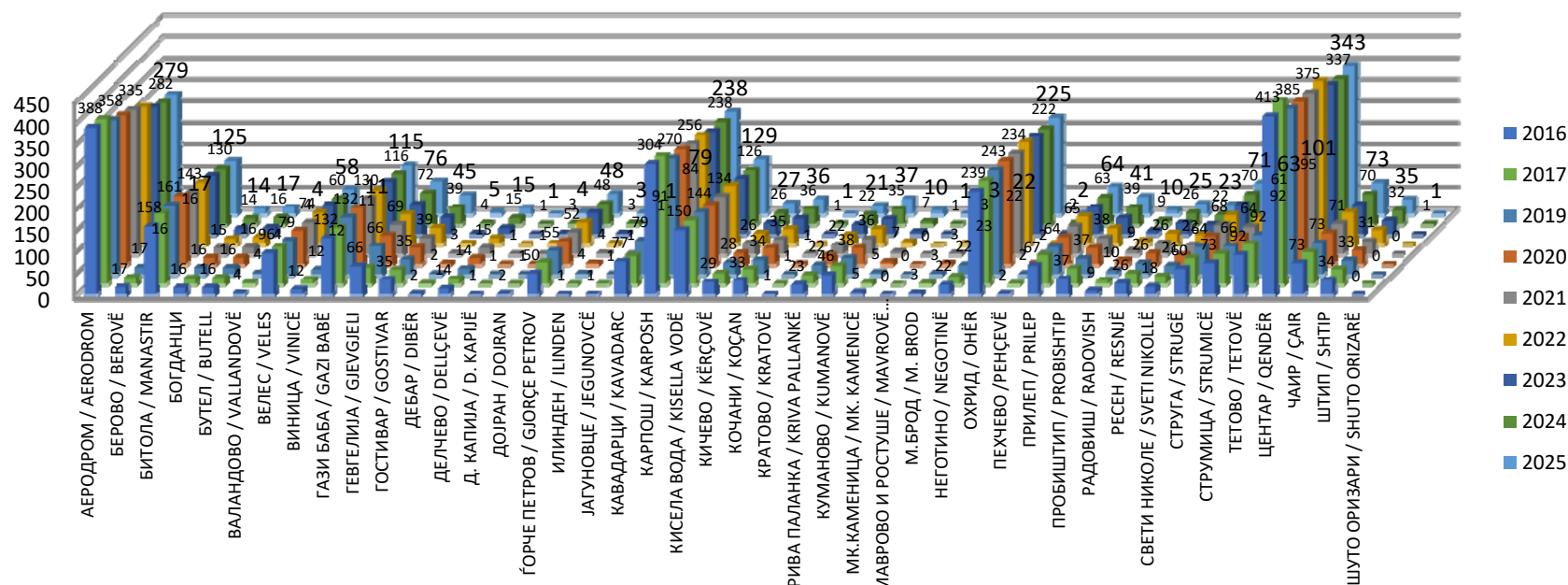
Të dhënat e lartpërmendura dëshmojnë se interesimi i qytetarëve për zbatimin e dispozitave nga Ligji për banim është në rritje, gjë që tregon se interesimi i qytetarëve është rritur ose ata ndiejnë përfitimet e marra nga i njëjti ligj, gjegjësisht një cilësi më të mirë jete.

Numri i përgjithshëm i bashkësive të shuara të pronarëve në periudhën nga viti 2010 deri në muajin qershor të vitit 2025 është **1.309 (një mijë e tre qind e nëntë)** bashkësi. Ashtu si edhe në periudhën e mëparshme, numri më i madh i objekteve të banimit që shuan bashkësinë e pronarëve, kanë marrë vendim për të angazhuar një menaxher të licencuar, ndaj ky trend pritet të vazhdojë edhe në të ardhmen.



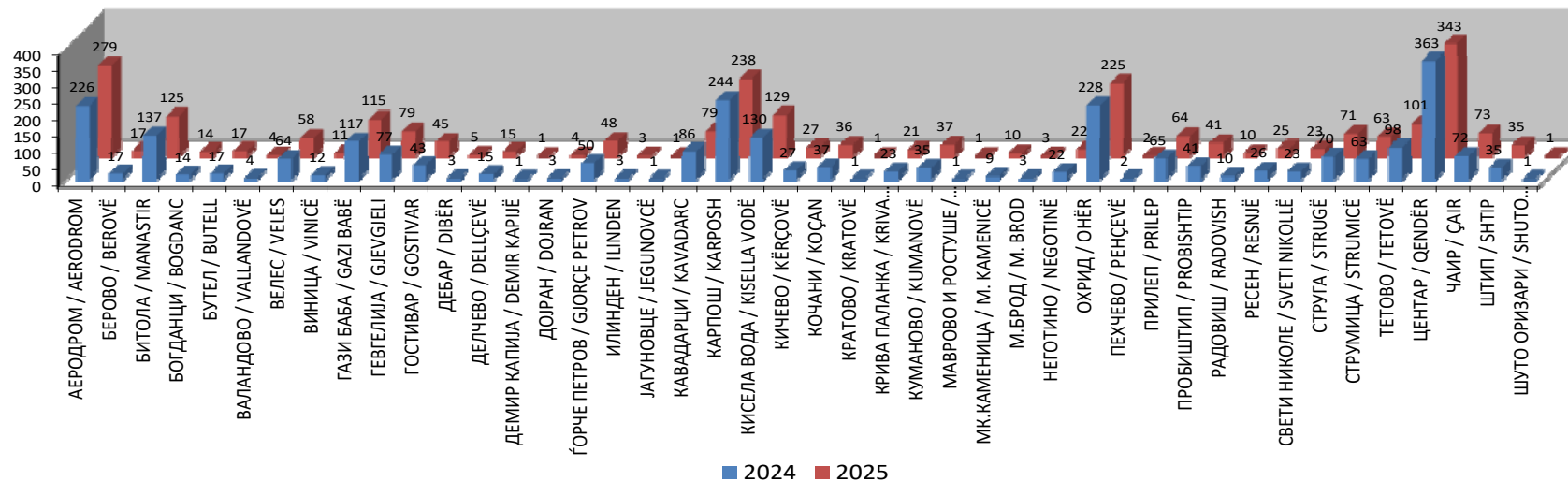
Графикон 7 / Grafikoni 7

Број на регистрирани заедници на сопственици по општини од 2017 година до јуни 2025 година
Numri i Bashkësive të regjistruara të pronarëve nëpër komuna nga viti 2017 deri në qershor të vitit 2025



Графикон 8 / Grafikoni 8

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



Графикон 9 / Grafikoni 9

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

Согласно погоре презентирани податоци вкупниот бројот на станбени згради кои се управувани од страна на управител или на заедница на сопственици изнесува **8.156 (осум илјади сто педесет шест)** во споредба со податоците добиени до средината на месец декември 2024 година, кога тој број изнесуваше **7.830 (седум илјади осумстотини и триесет)**.

1.11. До Регулаторната комисијата за домување пристигаа голем број на предмети во врска со обврската на сопствениците на посебни делови во станбените, станбено-деловните и деловно-станбените објекти за поседување против пожарни апарати, хидранти и друга опрема за заштита и спасување. Врз основа на предходно наведеното Регулаторната комисија за домување, одлучи да побара согласно член 110 став 1 од Законот за домување, од страна на Дирекција за заштита и спасување како јавен орган кој се грижи за спроведување на одредбите од Законот за заштита и спасување и негови подзаконски акти, да бидат доставени податоци, поточно која е основна и задолжителна обврска на сопствениците на посебни делови во станбените, станбено-деловните и деловно-станбените објекти за заради извршување на работите од заштитата и спасувањето од природни непогоди и други несреќи.

1.12. Регулаторната комисија за домување во овој извештаен период а според планот за работа продолжи со посети на поголем дел од Градоначалниците на поголемите

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

Sipas të dhënave të paraqitura më sipër, numri i përgjithshëm i ndërtesave të banimit që menaxhohen nga një menaxher ose një bashkësi pronarësh është 8.156 (**tetë mijë e një qind e pesëdhjetë e gjashtë**) në krahasim me të dhënat e marra nga gjysma e muajit dhjetor të vitit 2024, kur ky numër ishte **7.830 (shtatë mijë e tetë qind e tridhjetë)**.

1.11. Komisioni Rregullator për Banim pranoi një numër të madh rastesh në lidhje me detyrimin e pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesave banesore, banesore - afariste dhe biznesore – banesore për të poseduar fikëse zjarri, hidrante dhe pajisje të tjera mbrojtëse dhe shpëtimi. Bazuar në sa më sipër përmendurën, Komisioni Rregullator për Banim ka vendosur të kërkojë, në përputhje me nenin 110, paragrafi 1 i Ligjit për Banim, nga Drejtoria për Mbrojtje dhe Shpëtim si autoritet publik përgjegjës për zbatimin e dispozitave të Ligjit për Mbrojtje dhe Shpëtim dhe akteve të tij nënligjore, të sigurohen të dhëna, konkretisht cili është detyrimi themelor dhe i detyrueshëm i pronarëve të pjesëve të veçanta të ndërtesave banesore, banesore - afariste dhe biznesore - banesore me qëllim kryerjen e punëve të mbrojtjes dhe shpëtimit nga fatkeqësitë natyrore dhe aksidentet e tjera.

1.12. Komisioni Rregullator për banim në këtë periudhë raportuese dhe sipas planit të punës vazhdoi me vizitën e pjesës më të madhe të kryetarëve të komunave më të mëdha urbane dhe

урбани општини и вработени во општините во Републиката, каде наиде на желба за добра соработка во иднина но и податоци дека ретко која од општините има востановено регистар на станбени згради и станови, како и регистар на управители на станбени згради, иако согласно Законот за домување имаат таква обврска.

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

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

1.13. 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 четиринаесет години од последниот рок во кој согласно Законот за домување сопствениците на посебните делови на зградите беа должни да определат управител или регистрираат заедница на сопственици.

Регулаторната комисија за домување во континуитет доставува Предлог - мерки за спроведување на Законот за домување во делот на надлежностите на општинските инспектори за домување, заедно со предлог мерките за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје

punonjësit e komunave në Republikë, ku ka hasur në dëshirën për bashkëpunim të mirë në të ardhmen, por edhe të dhëna që rrallë prej komunave ka krijuar një regjistër të ndërtesave të banimit dhe apartamenteve, si dhe një regjistër të menaxherëve të ndërtesave të banimit, megjithëse sipas Ligjit për Banim e kanë një detyrim të tillë.

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

Konkluzioni i përgjithshëm është se vizita e Komisionit Rregullator për Banim në komuna dhe takimet me kryetarët e komunave janë pritur pozitivisht dhe tashmë ka rezultate pozitive që pritet të rriten në periudhën e ardhshme.

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

Komisioni Rregullator për Banim vazhdimisht paraqet Propozim - Masa për Zbatimin e Ligjit për Banim në fushën e kompetencave të inspektorëve komunalë të banimit, së bashku me propozimin e masave për zbatimin e Ligjit për Banim, gjithashtu paraqet pyetësorë deri te Kryetarët e Komunave dhe komunat e Qytetit të Shkupit,

доставува и прашалници, но најголемиот дел од општините и општините на Градот Скопје не доставуваат одговори а од добиените јасно се гледа дека ретко која од општините во Република Северна Македонија има востановено Регистар на станбени згради и станови и Регистар на управители на станбени згради. Најголем број на општини немаат назначено инспектори за домување.

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

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, да преземат иницијатива за назначување на принуден управител.

За поттикнување на ангажирање на управители или формирање на заедници на сопственици, според искуството на Регулаторната комисија за домување, многу е важно општините- инспекторите да бидат максимално ангажирани и да соработуваат со РКД на предмети испратени од страна на Регулаторната комисија за домување 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

por shumica e komunave dhe komunave të Qytetit të Shkupit nuk paraqesin përgjigje dhe nga përgjigjet e marra është e qartë se mezi ndonjë nga komunat në Republikën e Maqedonisë së Veriut ka krijuar një Regjistër të Ndërtesave dhe Apartamenteve të Banimit dhe një Regjistër të Menaxherëve të Ndërtesave të Banimit. Shumica e komunave nuk kanë emëruar inspektorë banimi.

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

Komisioni Rregullator për Banim rikujton se në Ligjin për Banim ka mundësi ligjore që inspektorët komunalë të banesave të dalin në terren. Nëse konstatojnë se në një objekt banesor, banesor-komercial ose komercial-banesor nuk ka Bashkësi të regjistruar të pronarëve ose nuk është angazhuar menaxher, ata mund dhe janë të detyruar të marrin iniciativën për caktimin e administratorit të detyruar.

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

E gjithë e lartë përmendura e vështirëson punën e menaxherëve të licencuar, si dhe funksionimin e bashkësive të pronarëve. Gjithashtu kjo ndikon në zvoglimin e interesit të pronarëve të

кај сопствениците на посебни делови за определување на управители или формирање на заедници на сопственици, со Ваше ангажирање околу примената на Законот за домување ќе се постигне целта за која што и истиот постои.

Регулаторна комисија за домување од соработката со општините и општините во градот Скопје располага со податоци дека во Република Северна Македонија има вкупно **17 (седумнаесет)** лиценцирани инспектори за домување.

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

Најголем број на општини немаат назначено инспектори за домување.

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

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

Во сите други општини кои имаат станбено-деловни, деловно-станбени и/или станбени објекти во своите општини, немаат инспектори за домување. Повеќе од очигледен е фактот дека има недостаток на инспектори за домување во општините во Република Северна Македонија.

pjesëve të veçanta për të përcaktuar menaxher të licencuar ose formimin e bashkësive të pronarëve, me angazhimin tuaj rreth zbatimit të Ligjit për Banim do të arrihet qëllimi për të cilin edhe ekziston i njëjti.

Komisioni Rregullator për Banim, në bashkëpunim me komunitet dhe komunitet në qytetin e Shkupit posedon të dhëna se në Republikën e Maqedonisë së Veriut ka gjithësej **17 (shtatëmbëdhjetë)** inspektorë të licencuar për banim.

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

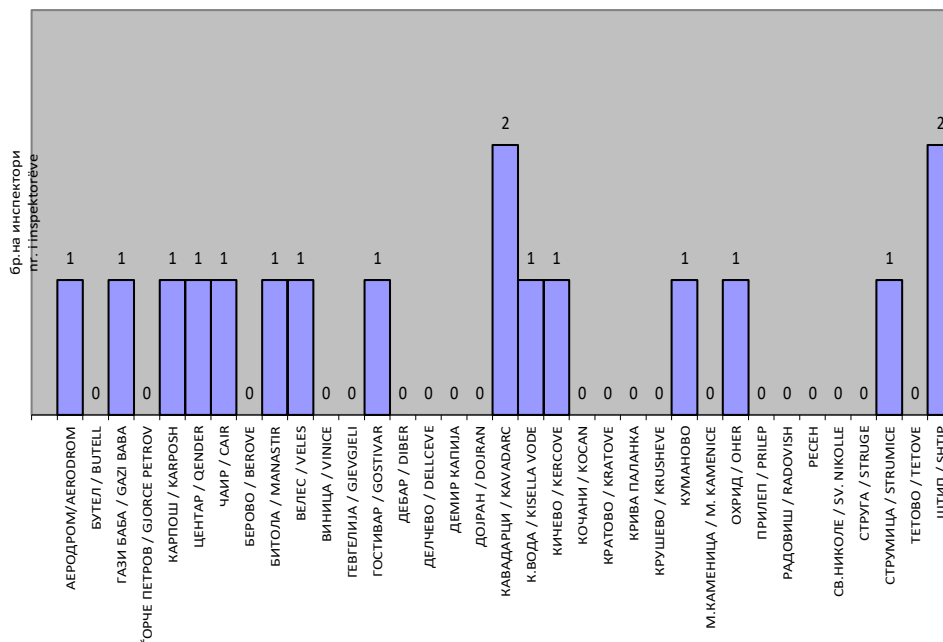
Numri më i madh i komunave nuk kanë emëruar inspektorë për banim.

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

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

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

Инспектори за домување по општини / Inspektorë komunal për banim



Графикон 10 / Grafikoni 10

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

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

1.13 Во период од средина на месец јуни 2025 година е извршена и периодична проверка на условите за поседување на лиценца на **67 (шеесет и седум)** фирми кои имаат добиено лиценци за управител

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

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

1.13 Në periudhën nga mesi i muajit qershor të vitit 2025 u krye një kontroll periodik i kushteve për posedim të Licencës të **67 (gjashtëdhjetë e shtatë)** kompanive që kanë marrë Licenca për menaxher për

за вршење на дејностите на управување со станбени згради и активно се занимаваат со дејноста. Врз основа на одредбите од Измените и дополнувањата на Законот за домување член 16 (“Службен весник на РМ” бр.163/2013), од извршената периодична контрола констатирано е дека **66 (шеесет и шест)** правни лица ги исполнува условите за поседување на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, **1 (едно)** правно лице не ги исполнува условите за поседување на лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради, за кое ќе се донесе Решение за одземање на лиценца.

Во лиценцираните фирми врз основа на податоци доставени од Агенција за вработување на РСМ, вработени се **1 218 (илјада двеста и осумнаесет)** лице, што е показател дека бројот на вработени е варијабилен. Додека пак, индиректно преку договори за услуги од делокругот на управувањето (одржување хигиена, занаетчиски работи и слично) се обезбедува работа и за голем број вработените во правните субјекти кои нудат услуги од ваков тип.

1.14 Поради присуство на состанок на покана од Министерство за рударство и енергетика на Република Србија, во склоп на развој на проектот за Energy Service Company (ESCO) со кој ќе се подобри енергетската ефикасност на резиденцијални згради на територијата на градот Скопје кои се приклучени на градскиот систем за парно греење присуствуваше Претседателот на Регулаторната комисија за домување.

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

- Организирани поединечни средби со Градоначалници на општините и општините на Град Скопје;
- Организирани поединечни средби со

kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të ndërtesave të banimit dhe janë të angazhuara në mënyrë aktive në këtë aktivitet. Në bazë të dispozitave të ndryshimeve dhe plotësimeve në Ligjin për banim, neni 16 (“Gazeta Zyrtare e RM-së” nr.163/2013), nga kontrolli i kryer periodik, u konstatua se **66 (gjashtëdhjetë e gjashtë)** subjekte juridike i plotësojnë kushtet për mbajtjen e licencave për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore, **1 (një)** person juridik nuk i plotësonte kushtet për posedim të Licencës për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit me objekte banesore, për të cilën do të miratohet Aktvendim për marrjen e Licencës.

Sipas të dhënave nga Agjencioni për punësim i Republiës së Maqedonisë së Veriut në kompanitë e licencuara janë të punësuar **1.218 (një mijë e dy qind e tetëdhjetë)** persona, që është një tregues se numri i të punësuarve është i ndryshueshëm. Ndërkohë, në mënyrë indirekte përmes kontratave për shërbime nga fusha e menaxhimit (mirëmbajtje e higjienës, zejtarisë etj.), ofrohet punë për një numër të madh punonjësish në subjektet juridike që ofrojnë shërbime të këtij lloji.

1.14 Për shkak të pjesëmarrjes në një takim me ftesë të Ministrisë së Minierave dhe Energjetikës së Republikës së Sërbisë, në kuadër të projektit vizite studimore në Suedi si pjesë e projektit Energy Service Company (ESCO) me të cilin do të përmirësohet efikasiteti energjetik për ndërtesat reidenciale ne teritorin e qytetit të Shkupit të cilat janë të kyçura në sistemin e nxemjes qendrore morri pjesë kryetari Komisionit Rregullator për Banim.

1.15 Komisioni Rregullator për Banim gjatë kësaj periudhe ka mbajtur takime pune dhe takime të organizuara:

- Organizoi takime individuale me kryetarët e komunave dhe komunave në qytetin e Shkupit;

- Organizoi takime individuale me

вработени во општините;	punonjësit e komunave;
• Организирани поединечни средби со дел од управители; • Поединечни средби со општински инспектори за домување; • Организирани средби со (граѓани) сопственици на посебни делови; • Организирана работна средба со членките на Групацијата за домување и управување со станбен и деловен простор при Стопанска Комора на Република Северна Македонија; • Организирана работна средба со Директорот и вработени во Дирекција за заштита и спасување; • Работна средба со претставници од Министерство за енергетика рударство и минерални сировини; • Работна средба со претставници од АД ЕСМ; • Работна средба со претставници на Европска Банка за Обнова и Развој (ЕБОР); • Учество во работна група за развој на проектот за Energy Service Company (ESCO) со кој ќе се подобри енергетската ефикасност на резиденцијални згради на територијата на градот Скопје кои се приклучени на градскиот систем за парно греење формирана од Министерката за енергетика рударство и минерални сировини; • Работна средба на претставници од Регулаторна комисија за домување кои ќе бидат дел од проектниот тим, со Министерство за енергетика рударство и минерални сировини; • Работна средба на претставници од Регулаторна комисија за домување како членови на секторска работна енергетика група за ИПА 3 – Прозорец	• Organizoi takime individuale me një pjesë të menaxherëve; • Takime individuale me inspektorët komunalë të banimit; • Organizoi takime me (qytetarë) pronarë të pjesëve të veçanta; • Takim pune i organizuar me antarët e Grupacionit për Banim dhe Menaxhim me hapësirat banuese dhe afariste në Odën Ekonomike të Republikës së Maqedonisë së Veriut; • Takim pune i organizuar me Drejtorin e Drejtorisë për Mbrojtje dhe Shpëtim; • Takim pune me përfaqësues të Ministrisë për Energjetikë, Miniera dhe Burimeve minerale; • Takim pune me përfaqësues nga ShA EEM; • Takim pune me përfaqësues nga Banka Evropjane për Rindërtim dhe Zhvillim (BERZh); • Pjesëmarrje në grupin e punës për zhvillim të projektit për Energy Service Company (ESCO) me të cilin do të përmirësohet efikasiteti energjetik për ndërtesat reidenciale ne teritorin e qytetit të Shkupit të cilat janë të kyçura në sistemin e nxemjes qëndrore të qytetit të formuar nga Ministria për Energjetikë, Miniera dhe Burimeve minerale; • Takim pune të përfaqësuesve të Komisionit Rregullator për Banim të cilët do të jenë pjesë e ekipit projektues me Ministrinë për Energjetikë, Minierave dhe Burimeve minerale; • Takim pune të përfaqësuesve të Komisionit Rregullator për Banim si antar të grupit sektorial punues për energjetikë IPA 3 – Dritarja 3, Agjenda

3 Зелена Агенда и одржливо поврзување, тематски приоритет Енергетика, со Министерство за енергетика рударство и минерални сировини

e Gjelbërt dhe ndërlidhje e qëndrueshme, prioriteti tematik Energjetika, me Ministrinë për Energjetikë, Minierave dhe Burimeve Minerale

1.16 Регулаторна комисија за домување достави:

- Барања за доставување на податоци до Правните лица кои поседуваат Лиценцата за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Барања за одржување на работни состаноци со Градоначалници на општините во Градот Скопје;
- Барања за доставување на податоци од Агенција за вработување на Република Северна Македонија;
- Барања за доставување на податоци од Централен регистар на Република Северна Македонија;
- Барање за одржување на работна средба со Дирекција за заштита и спасување
- Барања за постапување согласно свои надлежности до Градежни инспектори во општините
- Барања за постапување согласно свои надлежности до Комунални инспектори во општините
- Барања за постапување согласно свои надлежности до Државен комунален инспекторат
- Барања за постапување согласно свои надлежности до Државен инспекторат за техничка инспекција т.е. Државен инспекторат за енергетика рударство и минерални сировини
- Барања за постапување согласно свои надлежности до Дирекција за заштита и спасување

1.16 Komisioni Rregullator për Banim dorëzoi:

- Kërkesat për dërgimin e të dhënave për personat juridikë që posedojnë Licencën e menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të ndërtesave të banimit;
- Kërkesa për mbajtjen e takimeve të punës me kryetarët e komunave të qytetit të Shkupit;
- Kërkesa për dorëzim të të dhënave nga Agjencia për Punësim e Republikës së Maqedonisë së Veriut;
- Kërkesa për dorëzim të të dhënave nga Regjistri Qendror i Republikës së Maqedonisë së Veriut;
- Kërkesë për mbajtjen e takimit të punës me Drejtorinë për Mbrojtje dhe Shpëtim;
- Kërkesa për veprim në përputhje me kompetencat e tyre deri te Inspektorët komunal të ndërtimit;
- Kërkesa për veprim në përputhje me kompetencat e tyre deri te Inspektorët për çështje komunale në komunat;
- Kërkesa për veprim në përputhje me kompetencat e tyre deri te Inspektorati Shtetëror për çështje komunale;
- Kërkesa për veprim në përputhje me kompetencat e tyre deri te Inspektorati Shtetëror për Inspektim Teknik t.e. Inspektorati Shtetëror për Energjetikë, Minierave dhe Burime Minerale;
- Kërkesa për veprim në përputhje me kompetencat e saj deri te DSrejtoria për Mbrojtje dhe Shpëtim;

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

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

2. Донесени акти

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

- Годишен план за јавни набавки во Регулаторната комисија за домување за 2025 година;
- Политика за интегритет во Регулаторна комисија за домување

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

- Издадени се **1 (една)** Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесено Решение на **1 (едно)** правно лице за продолжување на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Донесени Решенија на **3 (три)** правни лица за одземање на Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Вратена Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради од **1 (едно)** правно лице;
- Рокот за поседување на Лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради е изминат на **1 (едно)** правно лице;
- Проверка на условите за поседување на лиценца на **67 (шеесет и седум)** правни лица кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на

2. Акте të sjellura

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

- Plani Vjetor për Furnizime Publike në Komisionin Rregullator për Banim për vitin 202;
- Politika për integritet në Komision Rregullator për Banim dhe 637

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

- Lëshoi **1 (një)** Licencë për menaxher për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit;
- Miratoi Aktvendime për **1 (një)** personi juridik për vazhdimin e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit;
- Miratoi Aktvendim për **3 (tre)** persona juridik për heqjen e Licencës së Menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve të banimit;
- Licencë e kthyer për menaxher për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore nga **1 (një)** person juridik;
- Ka kaluar afati për posedimin e licencave të menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore për **1 (një)** person juridik;
- Verifikimi i kushteve për posedimin e Licencës së **67 (gjashtëdhjetë e shtatë)** personave juridikë që kanë marrë Licencë për menaxher për kryerjen e

дејностите на управување со станбени згради.

veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit.

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

- **13 (тринаесет)** Предлог - мерки за разрешување на спорови настанати меѓу претседатели на заедници на сопственици и сопственици на посебни делови;
- **87 (осумдесет и седум)** Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценциран управител и сопственици на посебни делови;
- **62 (шеесет и две)** Предлог-мерка за разрешување на спор настанат помеѓу лиценцирани управители;
- **80 (осумдесет)** Предлог - Мерки за спроведување на одредби од Законот за домување до фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;

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

- **55 (педесет и пет)** Предлог - Мерки за спроведување на Законот за домување до Градоначалниците на општините и општините на Градот Скопје;
- **49 (четириесет и девет)** Предлог - Мерки до општински инспектори за домување за вршење на инспекциски надзор во согласност со нивната надлежност;
- **24 (дваесет и четири)** Мислења до фирми кои поседуваат лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- **60 (шеесет)** Мислења до сопственици на посебни делови;
- **3 (три)** Мислења до општински

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

- **13 (trembëdhjetë)** Propozim - masa për zgjidhjen e kontesteve që lindin ndërmjet kryetarëve të bashkësive të pronarëve dhe pronarëve të pjesëve të veçanta;
- **87 (tetëdhjetë e shtatë)** Propozim-masa për zgjidhjen e kontesteve që lindin ndërmjet menaxherit të licencuar dhe pronarëve të pjesëve të veçanta;
- **62 (gjashtëdhjetë e dy)** Propozim - masa për zgjidhjen e kontesteve që lindin ndërmjet menaxherëve të licencuar;
- **80 (tetëdhjetë)** Propozim - Masa për zbatimin e dispozitave të Ligjit për banim ndaj kompanive që kanë marrë Licencat e menaxherit për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;

2.4. Sipas nenit 109 paragrafi 1 pika 9 nga Ligji për Banim

- **55 (pesëdhjetë e pesë)** Propozim - Masa për implementimin e Ligjit për banim për kryetarët e komunave dhe komunave të qytetit të Shkupit;
- **49 (dyzet e nëntë)** Propozim - Masa ndaj inspektorëve komunalë të banimit për kryerjen e mbikëqyrjes inspektuese në përputhje me kompetencat e tyre;
- **24 (njëzet e katër)** Mendime për kompanitë që posedojnë Licencë menaxheri për kryerjen e veprimtarive të menaxhimit të objekteve banesore;
- **60 (gjashtëdhjetë)** Mendime për pronarët e pjesëve të veçanta;
- **3 (tre)** Mendime për inspektorët

инспектори за домување;

- **6 (шест)** Предлог-Мерки за преземања на дејствија согласно своја надлежност до Дирекција за заштита и спасување
- **4 (четири)** Предлог-Мерки за преземања на дејствија согласно со своја надлежност до Комунални инспектори
- **10 (десет)** Предлог - Мерки за преземања на дејствија согласно своја надлежност до Градежни инспектори
- **2 (две)** Предлог-Мерки за преземања на дејствија согласно своја надлежност до Државен инспекторат за техничка инспекција т.е. Државен инспекторат за енергетика рударство и минерални сировини

komunalë të banesave;

- **6 (gjashtë)** Propozim - masa për ndërmarrjen e veprimeve në përputhje me kompetencat e saj deri te Drejtoria për Mbrojtje dhe Shpëtim;
- **4 (katër)** Propozim - masa për ndërmarrjen e veprimeve në përputhje me kompetencat e tyre deri te Inspektorët komunal;
- **10 (dhjetë)** Propozim - masa për ndërmarrjen e veprimeve në përputhje me kompetencat e tij deri te Inspektorati Shtetëror për Ndërtim;
- **2 (dy)** Propozim - masa për ndërmarrjen e veprimeve në përputhje me kompetencat e tij deri te Inspektorati Shtetëror për Inspektim Teknik t.e. Inspektorati Shtetëror për Energjetikë, Miniera dhe Burime Minerale;

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

- Извештај за извршена периодична контрола на условите за поседување на лиценца на фирмите кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради заколучно до 30.06.2025 год.;
- Периодична контрола на условите за поседување на лиценца на **67 (шеесет и седум)** фирми кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради;
- Вонредна контрола на Правни лица кои имаат добиено лиценци за управител за вршење на дејностите на управување со станбени згради.

2.5. Sipas nenit 109 paragrafi 1 pika 10 nga Ligji për Banim

- Raport për kontrollin e kryer periodik të kushteve për mbajtjen e Licencës të kompanive që kanë marrë Licencë për menaxher për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të objekteve të banimit deri më datë 30.06.2025;
- Kontrolli periodik i kushteve për mbajtjen e licencës së **67 (gjashtëdhjetë e shtatë)** kompanive që kanë marrë licenca për menaxherë për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të ndërtesave të banimit;
- Kontrollë e jashtëzakonshme Personave juridikë që kanë licenca për menaxherë për kryerjen e veprimtarisë së menaxhimit të ndërtesave të banimit.

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

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

Претседател / Kryetari

М-р Зоран Маџовски

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

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

Број / Numri: 01-437/1

Дата / Data: 10.07.2025

Скопје / Shkup

Изготвил / Përgaditi: Јасмина Петреска

