

ЗАКОН ЗА ИЗМЕНУВАЊЕ И ДОПОЛНУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ДОМУВАЊЕ

Сл. Весник на Р. Македонија, бр.163 од 26.11.2013 година

Член 1

Во Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ број 99/2009, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12 и 55/13), во членот 10 став (3) точката на крајот од реченицата се заменува со запирка и се додаваат зборовите: „врз основа на поднесено барање за издавање на лиценца за управител.“

Во ставот (4) алинеја 1 по зборовите: “Република Македонија” се додаваат зборовите: “со минимален паричен влог од 5.000 евра во денарска противвредност”.

Во ставот (5) по точката се додаваат две нови реченици кои гласат: „Во рок од 30 дена пред истекот на рокот на важење на лиценцата управителот може да поднесе барање за продолжување на лиценцата согласно со ставот (3) на овој член до Регулаторната комисија за домување. Лиценцата се продолжува за рок од по пет години.“

Во ставот (6) по зборот „издавање“ се додаваат зборовите: „и продолжување“.

Ставот (7) се менува и гласи:

“Лиценцата се одзема доколку:

- правното или физичкото лице по добивањето на лиценцата не исполнува некој од условите за добивање на лиценцата од ставот (4) на овој член,
- управителот не ги исполнува обврските утврдени во членот 19 став (1) точки 2 и 7 од овој закон,
- управителот не ги исполнува обврските при престанување на управувањето утврдени во членот 30 од овој закон,
- управителот не ги исполнува обврските за месечна пресметка за трошоците утврдени во членот 33 од овој закон,
- управителот не постапува согласно со членот 42 од овој закон,
- управителот не ги извршува одлуките на сопствениците на посебните делови во станбената зграда донесени согласно со одредбите од овој закон и
- управителот извршува одлуки од сопствениците на посебните делови во станбената зграда кои не се донесени согласно со одредбите од овој закон.“

Во ставот (8) по зборот „издавање“ се става запирка и се додава зборот „продолжување“, а по зборовите „одземање на лиценцата“ се додаваат зборовите: „формата и содржината на образецот на барањето за издавање на лиценца“.

Член 2

По членот 12 се додава нов член 12-а, кој гласи:

„Член 12-а

Заради заштита на животот или здравјето на станарите, односно домарот, заштита на сопственоста на заедничките делови на повеќестанбената зграда и/или контрола над влегувањето и излегувањето на влезот од повеќестанбената зграда, по претходна писмена изјава за согласност од сите станари, односно закупци на становите може да се воспостави и врши видеонадзор согласно со прописите за заштита на личните податоци.“

Член 3

Во членот 22 по ставот (1) се додава нов став (2), кој гласи:

„(2) Договорот за вршење на управувачки услуги се склучува за период не подолг од две години.“

Ставовите (2), (3), (4) и (5) стануваат ставови (3), (4), (5) и (6).

Член 4

Членот 29 се менува и гласи:

“(1) Сопствениците на посебните делови можат во секое време да го раскинат договорот за вршење на управувачки услуги. За раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги сопствениците на посебните делови донесуваат одлука за која гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови. Одлуката се објавува на огласна табла на видно место во станбената зграда на денот на нејзиното донесување. Примерок од одлуката се доставува до управителот и до Регулаторната комисија за домување. Рокот за раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги не може да биде пократок од три месеци, а започнува да тече по истекот на осум дена од денот на објавувањето на одлуката на огласната табла. Во овој рок сопствениците се обврзани да изберат друг управител или да формираат заедница на сопственици.

(2) Во случај кога управителот постапува спротивно на законот или на договорот за вршење на управувачки услуги, а инспекторите за домување во општините и општините во градот Скопје или орган на кривично гонење повел постапка против управителот, сопствениците на посебните делови можат да го раскинат договорот без отказан рок.

(3) Управителот во секое време може да го раскине договорот за вршење на управувачки услуги со писмено известување, со отказан рок во траење од најмалку три месеци. Отказниот рок почнува да тече од денот кога управителот му го доставил писменото известување на собирот на сопствениците или на надзорниот одбор.”

Член 5

Во членот 30 став (1) зборовите: „завршен извештај и завршна сметка“ се заменуваат со зборовите: „завршен извештај за своето работење кој содржи и етален финансиски извештај“.

Член 6

Во членот 99 став (1) точка 2 по зборот „изградба“ се става запирка и се додава зборот „продажба“.

Во ставот (7) по зборот „изградба“ се става запирка и се додава зборот „продажба“.

Во ставот (8) по точката 8 се додава нова точка 9, која гласи:

„9) продажба на станови сопственост на Република Македонија;“.

Точката 9 станува точка 10.

Член 7

Во членот 109 став (1) по точката 9 се додава нова точка 10, која гласи:

„10) врши периодични проверки на управителите за исполнувањето на условите врз основа на кои им е издадена лиценцата;“.

Точките 10 и 11 стануваат точки 11 и 12.

Член 8

Во членот 118-а став (1) бројот „31“ се заменува со бројот „15“.

Член 9

Во членот 120 ставовите (3) и (4) се менуваат и гласат:

„(3) По жалбата од ставот (2) на овој член против решението на овластениот инспектор за домување одлучува Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.

(4) По жалбата од ставот (2) на овој член против решението на инспекторите при Државниот комунален инспекторат одлучува Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен."

Ставот (5) се брише.

Ставот (6) станува став (5).

Член 10

Членот 120-а се брише.

Член 11

Во членот 131 став (1) зборовите: „акт и договор“ се заменуваат со зборовите: „акт и/или договор“.

По ставот (5) се додава нов став (6), кој гласи:

„(6) Доколку правното лице од членот 99 став (2) од овој закон утврди неусогласеност меѓу површината на станот запишана во имотниот лист со површината на станот наведена во договорот за користење, односно договорот за закуп на станот, правното лице од членот 99 став (2) од овој закон ќе склучи анекс на договорот за користење, односно договорот за закуп на станот со кој ќе се изврши усогласување со површината на станот запишана во имотниот лист.“

Ставот (6) станува став (7).

Член 12

Во членот 132 став (2) алинеја 1 зборовите: „акт и договор“ се заменуваат со зборовите: „акт и/или договор“.

Во ставот (3) алинеја 1 зборовите: „акт и договор“ се заменуваат со зборовите: „акт и/или договор“.

Член 13

Во членот 145 по ставот (1) се додава нов став (2), кој гласи:

„(2) По исклучок од ставот (1) алинеја 5 на овој член предмет на продажба може да бидат станови за кои во актот за доделување и/или во договорот за закуп е утврдено право на откуп.“

Член 14

Постапката за продажба на становите од членот 145 став (2) од овој закон ја спроведува правното лице од членот 99 став (2) од овој закон по барање поднесено од страна на лицата на кои им е доделен станот со актот за доделување и/или имаат склучено договор за закуп.

Со лицата од ставот 1 на овој член ќе се склучат договори за продажба на станот, доколку ги исполнуваат следниве услови:

- лицето да е државјанин на Република Македонија и
- лицето, неговиот брачен другар и членовите на неговото семејно домаќинство да немаат стан, куќа, куќа за одмор или деловен простор во нивна сопственост или да не се корисници на друг стан или деловен простор во државна сопственост на територијата на Република Македонија.

Кон барањето за купување на станот, лицето од ставот 1 на овој член ја доставува следнава документација:

- уверение за државјанство,
- уверение за жителство,
- копија од лична карта, која ќе се користи согласно со Законот за заштита на лични податоци,
- изјави заверени кај нотар од лицето, неговиот брачен другар и другите членови на неговото семејното домаќинство дека немаат стан, куќа, куќа за одмор или деловен простор во нивна сопственост или да не се корисници на друг стан или

деловен простор во државна сопственост на територијата на Република Македонија,

- потврда од органот надлежен за водење на јавната книга за запишување на правата на недвижности дека лицето, неговиот брачен другар и другите членови на неговото семејно домаќинство не се запишани како носители на право во катастарот на недвижности и

- изјава заверена кај нотар од лицето дека го користи станот и од кога го користи.

Користењето на станот се утврдува врз основа на евиденцијата на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон и изјави на корисниците.

Средствата остварени од продажбата на становите ќе се уплаќаат на посебна наменска сметка на правното лице од членот 99 став (2) од овој закон за изградба на станови во сопственост на Република Македонија согласно со годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Македонија.

Продажбата на становите се врши во готово или на одложено плаќање со учество од 30% од цената на станот, а остатокот од цената се исплатува најмногу до 180 еднакви месечни рати со годишна камата од 7,2%.

Вредноста на станот се определува согласно со актот од членот 65 став (3) од овој закон.

Со барателите кои ги исполнуваат условите и се стекнуваат со право на купување на станот, по претходно мислење од Државното правобранителство на Република Македонија, правното лице од членот 99 став (2) од овој закон склучува договор за продажба на станот во рок од 15 дена од денот на доставувањето на мислењето од Државното правобранителство на Република Македонија.

Пред склучувањето на договорот за продажба на станот правното лице од членот 99 став (2) од овој закон изготвува пресметка на надоместокот за претходното користење на станот која се пресметува во висина на закупнината којашто важела во периодот на користењето на станот. Неплатениот надоместок за претходното користење на станот може во цел износ да се додаде на продажната цена на станот.

Член 15

Барањето од членот 17 став (1) од овој закон лицата го поднесуваат во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Доколку лицата нема да поднесат барање за купување на станот во рокот од ставот 1 на овој член, односно не склучат договор за купопродажба на станот во рок од 15 дена од денот на доставувањето на мислењето од Државното правобранителство на Република Македонија, ќе се сметаат за лица кои користат стан во сопственост на Република Македонија под закуп без право на откуп.

Член 16

Правните лица кои до денот на влегувањето во сила на овој закон стекнале лиценца за управител за вршење на дејности на управувањето со станбена зграда се должни во рок од шест месеци од денот на влегувањето во сила на овој закон да ја исполнат обврската за паричен влог утврдена во членот 10 став (4) алинеја 1 од овој закон и да достават тековна состојба од Централниот регистар на Република Македонија до Регулаторната комисија за домување.

Член 17

Овој закон влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија“, а одредбите од членовите 8, 9 и 10 од овој закон ќе започнат да се применуваат од 1 мај 2014 година.